

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105743 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 19 tháng 02 năm 2002 và thay đổi lần thứ 22 ngày 19 tháng 04 năm 2022)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ...379...../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23 tháng 10 năm 2023)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

Điện thoại : (84-24) 2218 2954

Fax : (84-24) 3785 2069

Website : www.bgi.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CTCP CHỨNG KHOÁN STANLEY BROTHERS

Địa chỉ : Tầng 9, tòa nhà TNR, 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại : 024 3377 6699

Website : www.sbsi.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Họ tên: : Ông Vương Hải Linh

Chức vụ: : Phó Ban Tài chính-Kế toán

Số điện thoại: : (84-24) 2218 2954

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105743 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 19 tháng 02 năm 2002 và thay đổi lần thứ 22 ngày 19 tháng 04 năm 2022)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu
Giá chào bán:	10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:	48.045.278 cổ phiếu <i>(Bằng chữ: Bốn mươi tám triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn hai trăm bảy mươi tám cổ phiếu)</i>
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:	480.452.780.000 đồng <i>(Bốn trăm tám mươi tỷ bốn trăm năm mươi hai triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng).</i>

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính****❖ Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam**

Địa chỉ: Tầng 11, tòa nhà Sông Đà, số 165 đường Cầu Giấy, quận Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 62 670 491/492/493 Fax: (84-24) 62 670 494

Website: www.vae.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN**❖ Công ty Cổ phần Chứng khoán Stanley Brothers**

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà TNR, 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận

Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: 024 3377 6699

Fax: 024 3373 6699

Website: www.sbsi.vn

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	8
1. Tổ chức phát hành	8
2. Tổ chức tư vấn.....	8
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	8
1. Rủi ro về kinh tế	8
1.1 Tốc độ tăng trưởng kinh tế	8
1.2 Tình hình lạm phát	10
1.3 Lãi suất	11
2. Rủi ro về luật pháp	11
3. Rủi ro đặc thù	12
4. Rủi ro về đợt chào bán	13
5. Rủi ro pha loãng	14
6. Rủi ro quản trị công ty.....	15
7. Rủi ro khác	15
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	16
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	17
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành.....	17
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành.....	17
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành	18
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành	19
4.1. Đại Hội đồng cổ đông	19
4.2. Hội đồng quản trị.....	20
4.3. Ban kiểm soát	20
4.4. Ban Tổng Giám đốc	21
4.5. Văn Phòng Hội đồng quản trị.....	21
4.6. Các phòng ban chức năng của Công ty	22
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối	23
5.1 Công ty mẹ, Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành. 23	
5.2. Công ty con	23
5.3. Công ty liên doanh liên kết	24
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành	24
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh	

nghiệp khác trong 02 năm liền trước năm đăng ký chào bán.....	27
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành.....	28
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.....	28
10. Hoạt động kinh doanh.....	29
10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh.....	29
10.1.1. Mô tả các sản phẩm, dịch vụ chính.....	29
10.1.2. Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh.....	34
10.1.3. Công nghệ áp dụng.....	35
10.1.4. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ.....	36
10.2. Tài sản.....	36
10.3. Thị trường hoạt động.....	39
10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính.....	40
10.5. Các hợp đồng lớn.....	43
10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn.....	46
10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành.....	47
10.7.1. Vị thế của Tổ chức phát hành so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	47
10.7.2. Triển vọng phát triển của ngành.....	49
10.7.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ chức phát hành so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới.....	50
11. Chính sách đối với người lao động.....	53
11.1. Cơ cấu lao động của Công ty.....	53
11.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp.....	53
12. Chính sách cổ tức.....	54
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất.....	54
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành.....	55
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.....	55
16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.....	55
V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH.....	56
1. Kết quả hoạt động kinh doanh.....	56
1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.....	56
1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành.....	57
1.2.1. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong 02 năm gần	

đây	57
2. Tình hình tài chính	58
2.1. Các chỉ tiêu cơ bản	58
2.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh	58
2.1.2. Trích khấu hao tài sản cố định	60
2.1.3. Mức lương bình quân	60
2.1.4. Tình hình công nợ	60
2.1.4.1. Các khoản phải thu	60
2.1.4.2. Các khoản phải trả	62
2.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định	64
2.1.6. Trích lập các quỹ	65
2.1.7. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất.	65
2.1.8. Giao dịch với bên có liên quan	65
2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	66
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành	68
3.1. Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2021:	68
3.2. Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2022	69
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức	69
4.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận	69
4.2. Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên	69
4.2.1. Cơ sở thực hiện	69
4.3. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức	71
VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG	73
1. Thông tin về cổ đông sáng lập	73
2. Thông tin về cổ đông lớn	73
3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng	76
3.1. Hội đồng quản trị	76
3.2. Ban kiểm soát	83
3.3. Ban Tổng Giám đốc	87
VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	89
1. Loại cổ phiếu	89
2. Mệnh giá cổ phiếu	89
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:	89
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá	90

5.	Giá chào bán dự kiến:.....	90
6.	Phương pháp tính giá.....	90
7.	Phương thức phân phối	90
8.	Đăng ký mua cổ phiếu.....	90
9.	Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu	91
10.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu.....	92
11.	Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.....	92
12.	Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành: ..	92
13.	Hủy bỏ đợt chào bán	92
13.	Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài	93
14.	Các loại thuế có liên quan	93
14.1.	Thuế liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp	93
14.2.	Thuế liên quan đến nhà đầu tư, cổ đông của Công ty	93
15.	Thông tin về các cam kết.....	94
16.	Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt	94
VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....		95
1.	Mục đích chào bán	95
2.	Phương án khả thi.....	95
2.1.	Giới thiệu chung về Dự án	95
2.2.	Các nội dung chính về phương án khả thi dự án.....	97
2.2.1	Mục đích của dự án:	97
2.2.2	Vị trí và quy mô của dự án:.....	98
3.	Thông tin về tình hình triển khai Dự án	100
3.1	Cơ sở pháp lý để triển khai dự án:.....	100
3.2	Tiến độ thực hiện dự án hiện nay	102
3.3	Tình hình thu xếp vốn đối với Dự án	103
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN		103
X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN		104
XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN		
QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ		105
XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT		
HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN		
TRƯỞNG), TỔ CHỨC TƯ VẤN		106
XI. PHỤ LỤC		107

DANH MỤC BẢNG BIỂU, HÌNH VẼ

Bảng 1: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty	25
Bảng 2: Thông tin về các khoản góp vốn lớn của Công ty	28
Bảng 3: Thông tin về các loại chứng khoán đang lưu hành của BGI tại 17/05/2023	28
Bảng 4: Cơ cấu Doanh thu hợp nhất theo loại hình sản phẩm/dịch vụ của BGI.....	36
Bảng 5: Cơ cấu Lợi nhuận gộp hợp nhất theo loại hình sản phẩm/dịch vụ	36
Bảng 6: Tình hình tài sản Hợp nhất tại 31/12/2022	36
Bảng 7: Tình hình tài sản lớn thuộc sở hữu của Công ty mẹ tại 31/12/2022	37
Bảng 8: Tình hình tài sản Hợp nhất tại 30/09/2023	38
Bảng 9: Tình hình tài sản lớn thuộc sở hữu của Công ty mẹ tại 30/09/2023	38
Bảng 10: Danh sách đất đai, diện tích văn phòng của Công ty tại ngày 30/09/2023	39
Bảng 11: Tình hình doanh thu theo thị trường	39
Bảng 12: Tình hình lợi nhuận gộp theo thị trường.....	40
Bảng 13: Các khoản đầu tư tài chính của Công ty	43
Bảng 14: Các hợp đồng lớn đang thực hiện và đã được ký kết của BGI đến 30/09/2023	44
Bảng 15: Danh sách các nhà cung cấp lớn của Công ty.....	46
Bảng 16: Danh sách các khách hàng của Công ty.....	46
Bảng 17: So sánh một số Công ty trong ngành có cùng quy mô vốn	48
Bảng 18: Tình hình lao động của Công ty	53
Bảng 19: Tình hình chi trả cổ tức qua các năm của Công ty	54
Bảng 20: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh hợp nhất.....	56
Bảng 21: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ	56
Bảng 22: Tình hình vốn điều lệ	59
Bảng 23: Nguồn vốn kinh doanh Công ty mẹ	59
Bảng 24: Nguồn vốn kinh doanh Hợp nhất.....	59
Bảng 25: Các khoản phải thu hợp nhất của BGI.....	60
Bảng 26: Các khoản phải thu của Công ty mẹ	61
Bảng 27: Các khoản phải thu quá hạn.....	61
Bảng 28: Các khoản phải trả hợp nhất của BGI.....	62
Bảng 29: Các khoản phải trả của Công ty mẹ	63
Bảng 30: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước hợp nhất của BGI	64
Bảng 31: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty mẹ	64
Bảng 32: Tình hình trích lập các quỹ	65
Bảng 33: Giao dịch với các bên có liên quan.....	65
Bảng 34: Một số chỉ tiêu tài chính Hợp nhất	66
Bảng 35: Một số chỉ tiêu tài chính Công ty mẹ.....	67
Bảng 36: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận hợp nhất của BGI năm 2023	69
Bảng 37: Danh sách cổ đông lớn tại ngày 17/05/2023.....	73
Bảng 38: Danh sách cổ đông lớn, người có liên quan của cổ đông lớn tính đến 17/05/2023 ..	74

Bảng 39: Tiến độ thực hiện dự án hiện tại 102

Hình 1: Tỷ lệ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2011 – quý III/2023	9
Hình 2: Dự báo Tăng trưởng GDP ở Châu Á (nhóm nền kinh tế mới nổi)	9
Hình 3: Tỷ lệ lạm phát qua các năm	10
Hình 4: Một số hình ảnh giải thưởng	18
Hình 5: Một số dự án xây lắp đã, đang thực hiện của Công ty	29
Hình 6: Một số hình ảnh tiến độ Dự án khu A- Đô thị mới An Vân Dương	41
Hình 7: Hình ảnh trạm bê tông Huế và Đồng Nai	42

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH****1. Tổ chức phát hành**

Ông: **Hoàng Trọng Đức** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông: **Bùi Việt Anh** Chức vụ: Tổng Giám đốc
Ông: **Trần Quang Trung** Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

2. Tổ chức tư vấn

Ông: **Nguyễn Quang Anh** Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán Stanley Brothers tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 0902/2022/TVPH/SBSI-VC7 ký ngày 09/02/2022 và Phụ lục Hợp đồng số 1206/2023/TVPH/SBSI-VC7 ngày 12/06/2023 với Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI cung cấp.

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO**1. Rủi ro về kinh tế**

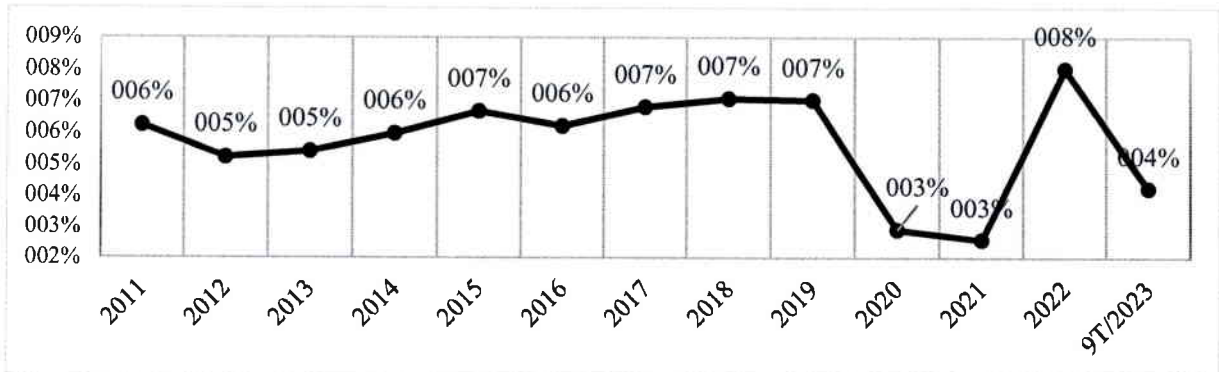
Sự biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất... chính sách kinh tế của Chính phủ có tác động nhất định đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung.

1.1 Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Sau hơn 35 năm thực hiện công cuộc đổi mới, Việt Nam trở thành một trong những nền kinh tế mới nổi đứng đầu Châu Á với sự hợp tác song phương, đa phương cùng nhiều quốc gia trên thế giới. Do đó, Việt Nam cũng nhận được những tác động tích cực và chịu ảnh hưởng từ những biến động bất thường từ nền kinh tế toàn cầu. Dưới nỗ lực của Chính phủ nhằm kích thích nền kinh tế thông qua chính sách tiền tệ và chính sách tài khóa linh hoạt đồng thời đảm bảo được sự ổn định của nền kinh tế, thị trường đã được vận hành thông suốt tạo điều kiện cho người dân và doanh nghiệp tập trung sản xuất kinh doanh, giúp tình hình kinh tế vĩ mô nước ta trong những năm qua có bước chuyển mình, chống chịu được những rủi ro bất thường như hậu quả kinh tế trong và sau đại dịch covid trong giai đoạn 2020 - 2022. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tích cực, nền kinh tế tư nhân phát triển mạnh, làn sóng khởi nghiệp, các doanh nghiệp thành lập mới tăng nhanh cả về số lượng và vốn đăng ký, hệ thống hạ tầng quốc gia

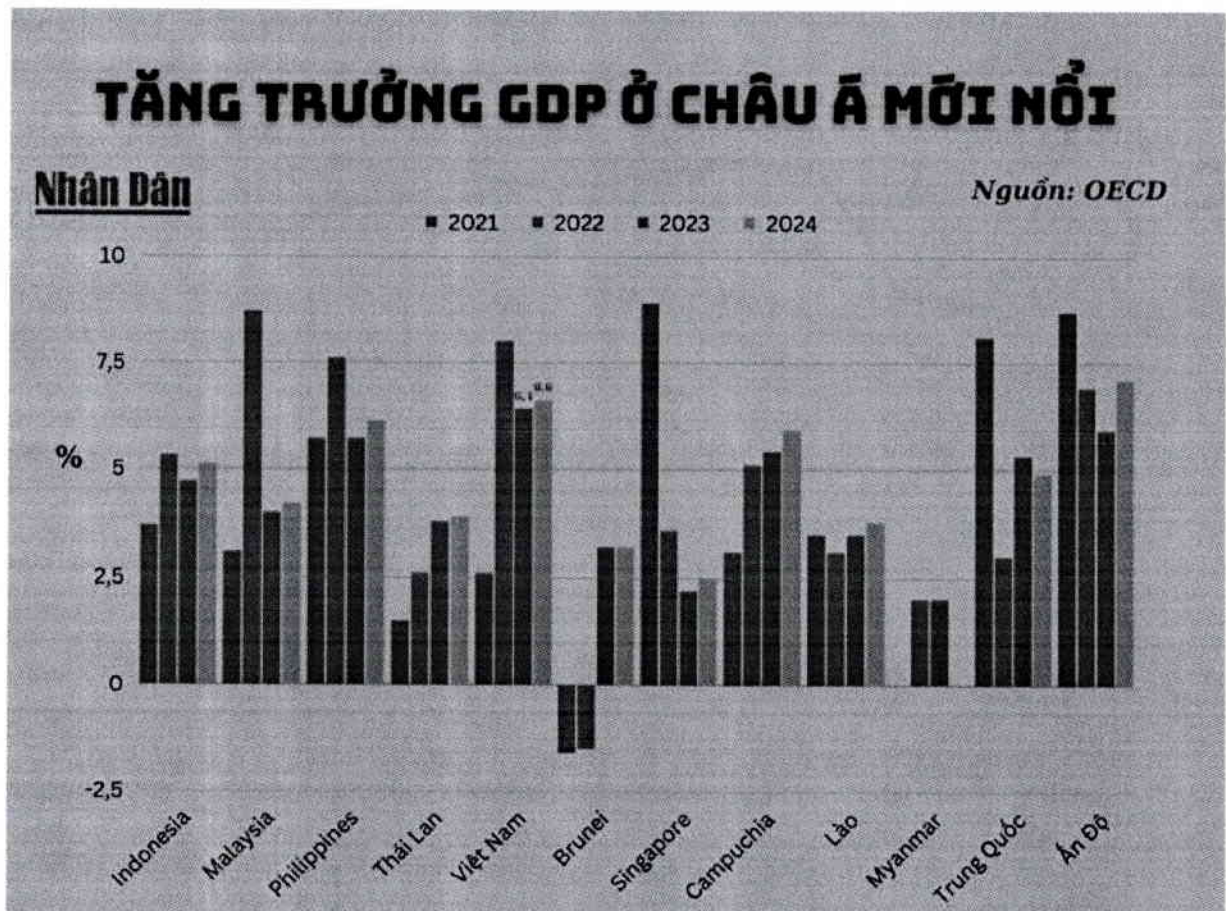
được tập trung xây dựng một cách đồng bộ, tạo môi trường kinh doanh thuận lợi và hiệu quả cao. Những thay đổi trên đã có tác động tích cực đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI nói riêng.

Hình 1: Tỷ lệ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2011 – quý III/2023



Nguồn: Tổng cục thống kê

Hình 2: Dự báo Tăng trưởng GDP ở Châu Á (nhóm nền kinh tế mới nổi)



Nguồn: OECD, Báo Nhân dân minh họa

Tuy vậy, tình hình kinh tế - xã hội thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường ảnh hưởng đến nền kinh tế trong nước. Xung đột quân sự, tốc độ tăng trưởng lạm phát dù đã hạ nhiệt nhưng vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro; nhu cầu tiêu dùng và các hoạt động kinh tế tiếp tục suy giảm và được

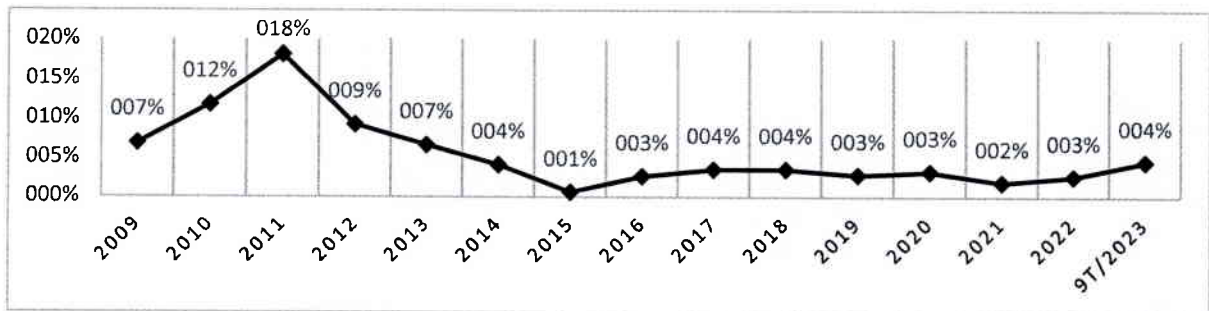
dự báo tăng trưởng thấp, điều này tiếp tục đẩy lên các lo ngại về các rủi ro suy thoái kinh tế toàn cầu. Đứng trước các rủi ro, Thủ tướng Chính phủ đã chủ động, quyết liệt sát sao chỉ đạo các Bộ, ngành triển khai nhiều giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy tăng trưởng, giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, thúc đẩy giải ngân đầu tư công, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, sớm ổn định lại và hỗ trợ phát triển thị trường trái phiếu doanh nghiệp, bất động sản, đảm bảo an sinh xã hội.

Với lĩnh vực kinh doanh chính là xây dựng, bất động sản, tăng trưởng kinh tế là yếu tố quan trọng, trực tiếp ảnh hưởng đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần Tập đoàn BGI. Rủi ro từ tốc độ tăng trưởng kinh tế suy giảm cùng diễn biến kinh tế vĩ mô phức tạp sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến nhu cầu xây dựng, nhu cầu tiêu thụ các sản phẩm bất động sản trên thị trường, từ đó tác động tiêu cực lên kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

1.2 Tình hình lạm phát

Lạm phát biến động sẽ ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến các chủ thể trong nền kinh tế nói chung và đến hoạt động sản xuất của Công ty cổ phần Tập đoàn BGI nói riêng. Rủi ro lạm phát tăng sẽ dẫn đến tăng chi phí sản xuất kinh doanh (nhân công, chi phí nguyên vật liệu,..) trong khi giá hàng hoá lại bị ảnh hưởng bởi nhu cầu thị trường và đặc thù ngành xây dựng, bất động sản có thời gian thực hiện triển khai dài. Bên cạnh đó, rủi ro lạm phát còn ảnh hưởng đến mức lãi suất chiết khấu sử dụng vốn, làm giảm giá trị dòng tiền hiện tại. Ngược lại, giảm phát cũng tiềm ẩn rủi ro đối với các doanh nghiệp trong nền kinh tế, đi kèm với sự suy giảm nhu cầu thị trường và đình trệ chi tiêu của toàn bộ nền kinh tế.

Hình 3: Tỷ lệ lạm phát qua các năm



Nguồn: Tổng cục thống kê

Giai đoạn 2016-2020, lạm phát bình quân của Việt Nam đều được kiểm soát và duy trì ở mức ổn định. Trong bối cảnh áp lực lạm phát toàn cầu ngày càng tăng cao, một số quốc gia đã vượt mức đỉnh lạm phát lịch sử, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương ban hành kịp thời nhiều chính sách, thực hiện đồng bộ các giải pháp nhằm hạn chế áp lực lạm phát như giảm thuế GTGT, giảm mức thu 37 khoản phí, lệ phí,...¹. Bình quân 09 tháng đầu năm 2023, lạm phát cơ bản tăng 4,49% so với cùng kỳ năm 2022, cao hơn mức CPI bình quân chung (tăng 3,16%) do

¹ <https://www.gso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2022/12/thong-cao-bao-chi-ve-tinh-hinh-gia-thang-12-quy-iv-va-nam-2022/>

giá xăng dầu trong nước giảm 15,26 % so với cùng kỳ năm trước, giá dầu hỏa giảm 11,26%, giá gas giảm 10,21% là yếu tố kiềm chế tốc độ tăng của CPI nhưng thuộc nhóm hàng được loại trừ trong danh mục tính lạm phát cơ bản.

1.3 Lãi suất

Trong quá trình sản xuất kinh doanh, tùy vào đặc điểm kinh doanh của mình mà có mức độ rủi ro lãi suất ảnh hưởng lên doanh nghiệp khác nhau. Công ty cổ phần Tập đoàn BGI đang trong quá trình phát triển và thực hiện nhiều Dự án, ngoài vốn chủ sở hữu Công ty đang sử dụng nguồn vốn vay ngắn hạn và dài hạn từ tổ chức tài chính, do đó, rủi ro tăng lãi suất ảnh hưởng mạnh đến doanh thu và chi phí hoạt động tài chính, từ đó làm giảm hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Với hàng loạt các giải pháp hỗ trợ doanh nghiệp chịu tác động của dịch bệnh, mặt bằng lãi suất cho vay năm 2021 đã tiếp tục giảm thêm 0,82% so với năm 2020 khiến cho lãi suất cho vay ngắn hạn ở mức thấp nhất trong 20 năm qua tại mức 4,5% - 7,5%, qua đó hỗ trợ tích cực cho hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung, hỗ trợ nền kinh tế hồi phục. Năm 2022 với áp lực lạm phát gia tăng mạnh mẽ, tăng lãi suất để kiềm chế lạm phát đã trở thành xu hướng xuyên suốt và phổ biến nhằm kiểm soát sự biến động nhanh chóng của các luồng vốn trên thị trường khiến cho mức lãi suất năm 2022 của Ngân hàng chạm mốc kỷ lục trong nhiều năm gần đây. Với quan điểm nhất quán, xuyên suốt trong việc điều hành chính sách tài chính, chính sách tiền tệ của Chính phủ đảm bảo ổn định, tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển kinh tế, hỗ trợ người dân, doanh nghiệp. Do vậy, 06 tháng năm 2023, Ngân hàng Nhà nước đã 04 lần giảm lãi suất điều hành (từ 0,5% - 1,5%) nhằm giảm lãi suất huy động và cho vay, góp phần tăng khả năng tiếp cận và cung cấp vốn cho nền kinh tế. Tuy nhiên, trên thực tế, lĩnh vực bất động sản với đặc thù về thời gian thực hiện dự án kéo dài, vốn huy động cho các dự án lớn, thời gian thu hồi vốn chậm khiến cho các doanh nghiệp cùng ngành phải duy trì hệ số nợ cao hoặc sử dụng các nguồn vốn với lãi suất cao như trái phiếu doanh nghiệp, do đó, rủi ro biến động lãi suất ảnh hưởng mạnh đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

2. Rủi ro về luật pháp

Sự thay đổi về chính sách, luật pháp như luật doanh nghiệp, luật chứng khoán và các quy định khác liên quan đến hoạt động quản trị đối với Công ty đại chúng nói chung và Công ty niêm yết nói riêng, sự thay đổi về văn bản pháp luật đặc thù trong ngành nghề kinh doanh có ảnh hưởng lớn đến hoạt động của Công ty, có thể dẫn đến tình trạng doanh nghiệp cập nhật và áp dụng chưa kịp thời ảnh hưởng đến tính tuân thủ pháp luật. Tuy nhiên, rủi ro luật pháp là rủi ro hệ thống, đòi hỏi mỗi doanh nghiệp phải có những điều chỉnh và thích ứng phù hợp để phát huy tối đa mặt thuận lợi, hạn chế mặt bất lợi mà mỗi sự thay đổi chính sách gây ra đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Trong những năm gần đây, Quốc hội đã ban hành hàng loạt các văn bản pháp luật với nhiều quy định, hướng dẫn điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh, đặc biệt trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và xây dựng – là hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty cổ phần Tập đoàn BGI như Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung

một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ hướng dẫn Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và Dự thảo Luật đất đai sửa đổi năm 2023. Việc thay đổi các chính sách pháp lý và quy định pháp luật nói chung ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ thực hiện Dự án của Công ty.

3. **Rủi ro đặc thù**

Công ty cổ phần Tập đoàn BGI là Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp và kinh doanh bất động sản, ngoài những rủi ro hệ thống, Công ty còn gặp phải những rủi ro đặc thù ngành nghề kinh doanh cụ như sau:

Rủi ro biến động nguyên vật liệu xây dựng

Nguyên vật liệu xây dựng là đầu vào của ngành xây lắp – một trong hai mảng hoạt động kinh doanh chính của Công ty cổ phần Tập đoàn BGI. Rủi ro biến động nguyên vật liệu xây dựng tác động trực tiếp lên hiệu quả kinh doanh của Công ty. Trong năm 2021 - 2022, thị trường đã ghi nhận sự tăng trưởng nóng của các mặt hàng vật liệu xây dựng như thép, gạch, xi măng,.... Các nguyên vật liệu đầu vào biến động lớn làm ảnh hưởng tới lợi nhuận của Công ty.

Rủi ro về phát triển dự án

Việc đầu tư bất động sản là một quá trình lâu dài, theo đó tiềm ẩn nhiều rủi ro trong suốt quá trình phát triển dự án như:

Rủi ro quy hoạch: Việc quy hoạch và phát triển đô thị tại Việt Nam nhìn chung chưa ổn định và thường bị điều chỉnh. Việc phát triển cơ sở hạ tầng không được thực hiện đúng tiến độ có thể gây ảnh hưởng tới tiến độ thực hiện dự án và kế hoạch kinh doanh của doanh nghiệp.

Rủi ro thay đổi khung giá đất: Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty chịu ảnh hưởng nhiều bởi các thay đổi trong khung giá đất ban hành bởi Chính phủ. Cụ thể khung giá đất mới ban hành cho giai đoạn 2020-2024 có mức tăng chung khoảng 20% so với giai đoạn 2015-2019. Khung giá đất được sử dụng làm căn cứ để UBND các tỉnh, thành phố xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất tại các địa phương. Mức giá đất theo khung tăng ảnh hưởng đến nghĩa vụ tài chính của các doanh nghiệp khi tiền sử dụng đất, giá đền bù và giải phóng mặt bằng tăng cao, ảnh hưởng đến kế hoạch triển khai và chi phí thực hiện Dự án.

Rủi ro chậm tiến độ thi công: Dự án đầu tư phải trải qua nhiều giai đoạn từ chuẩn bị đầu tư, thiết kế, thi công xây dựng và hoàn thiện, do đó việc chậm tiến độ từ một giai đoạn có thể kéo theo sự chậm trễ của các giai đoạn phía sau. Ngoài ra, đối với hoạt động xây lắp, thời gian thi công các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu và bàn giao được thực hiện từng phần, trong khi việc giải ngân vốn thường chậm do quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất nhiều thời gian, có thể ảnh hưởng đến tiến độ và hiệu quả kinh doanh của Công ty.

Rủi ro về thị trường bất động sản

Sự tăng trưởng nóng của thị trường bất động sản trong điều kiện dịch bệnh diễn ra phức tạp trên thế giới, cùng với chính sách quản lý chặt chẽ nguồn vốn tín dụng sẽ thu hẹp hơn dự địa tăng trưởng của lĩnh vực bất động sản và xây dựng. Bên cạnh đó, sự cạnh tranh trực tiếp từ các doanh nghiệp hoạt động trong cùng lĩnh vực kinh doanh bất động sản ngày càng gia tăng, thanh khoản thị trường giảm khiến cho việc bán hàng có thể gặp khó khăn. Những đặc thù của ngành có thể gây ra rủi ro về khả năng thanh toán và giảm lợi nhuận dự kiến khi Công ty không thu hồi được các khoản nợ hoặc dòng tiền dự kiến từ hoạt động bán hàng.

Rủi ro đặc thù khác

Rủi ro tài chính: Do quá trình thực hiện triển khai thường có thời gian dài, do đó việc thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất nhiều thời gian. Lĩnh vực bất động sản và xây dựng đòi hỏi nhu cầu vốn lớn nên các Công ty thường phải huy động từ các nguồn vốn vay, kéo theo đó là rủi ro về tài chính (thay đổi lãi suất, rủi ro thanh khoản do dòng tiền thu về chậm hơn so với kế hoạch,..). Rủi ro thanh khoản thường xảy ra do trong hoạt động xây lắp, thời gian thi công các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần, còn việc giải ngân vốn thường chậm do quá trình hoàn tất hồ sơ thi công.

Rủi ro an toàn lao động: Hoạt động xây lắp, thi công các công trình dân dụng, công nghiệp và công trình giao thông luôn có những rủi ro về an toàn lao động đối với người lao động trực tiếp thi công tại công trình. Công ty đã xây dựng đầy đủ các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế cũng như cung cấp đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động cá nhân cho người lao động khi làm việc; đồng thời thực hiện lập đầy đủ các phương án, biện pháp kỹ thuật an toàn trước khi tổ chức thi công, tuy nhiên rủi ro về sự cố hoặc tai nạn lao động có thể xảy ra.

Rủi ro trong quá trình giải phóng mặt bằng: Hoạt động phát triển dự án bất động sản thường phải trải qua giai đoạn giải phóng mặt bằng và đền bù tái định cư (nếu có), tuy nhiên việc này tiềm ẩn nhiều rủi ro khi Chủ đầu tư/cơ quan chịu trách nhiệm giải phóng mặt bằng và thu hồi đất không thỏa thuận được với các hộ gia đình khiến cho công tác di dời giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn, dẫn đến dự án không thể tiếp tục triển khai.

4. Rủi ro về đợt chào bán

a. Rủi ro về việc chào bán

Kế hoạch chào bán cổ phiếu của Công ty tiềm ẩn rủi ro không thành công khi nhà đầu tư không mua hết 80% cổ phiếu dự kiến phát hành. Kết quả này phụ thuộc khá nhiều vào thị trường chứng khoán Việt Nam trong năm 2023 và nội tại cổ phiếu của Công ty.

Đối tượng của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng lần này được giới hạn chỉ có các cổ đông hiện hữu của Công ty. Giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu. Đợt phát hành có quy mô tương đối lớn so với tình hình giao dịch cổ phiếu của Công ty trên thị trường, số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là 48.045.278 cổ phiếu. Ngoài ra, đợt phát hành diễn ra vào thời điểm thị trường chứng khoán khó dự đoán với diễn biến thị trường chịu tác động bởi nền kinh tế vĩ mô ảnh hưởng đến quyết định mua cổ phiếu của cổ đông.

b. Rủi ro về dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023, mục đích sử dụng vốn của đợt chào bán lần

này để đầu tư dự án Khu E – Khu đô thị An Vân Dương (Huế) thông qua hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Tập đoàn IUC. Hiện tại, Dự án đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, việc đầu tư vốn vào CTCP Tập đoàn IUC – là Công ty liên kết của Công ty để thực hiện dự án được Ban lãnh đạo Công ty đánh giá là hiệu quả, làm giảm áp lực lãi vay và thời gian thực hiện dự án. Tuy nhiên, việc góp vốn vào dự án còn phụ thuộc vào tiến độ xây dựng của Dự án đảm bảo tuân thủ đúng quy định của Pháp luật.

5. **Rủi ro pha loãng**

Do Công ty thực hiện chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng, các rủi ro có thể xuất hiện bao gồm rủi ro pha loãng giá cổ phiếu sau chào bán, pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần sau chào bán, rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần và tỷ lệ nắm giữ quyền biểu quyết.

Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu sau khi chào bán

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền, giá cổ phiếu của Công ty sẽ bị pha loãng với mức độ nhất định. Sự điều chỉnh kỹ thuật về giá cổ phiếu được tính theo công thức:

$$P = \frac{P_{t-1} + (I \times PR)}{1 + I}$$

P: là giá thị trường của cổ phiếu sau khi bị pha loãng

P_{t-1} : là giá thị trường của cổ phiếu trước khi bị pha loãng

I: là tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành quyền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

PR: là giá sẽ bán cho người mua cổ phiếu trong đợt phát hành mới

Giá cổ phiếu sau khi bị pha loãng P phụ thuộc vào giá thị trường của cổ phiếu trước khi bị pha loãng PR_{t-1} .

+ Nếu $P_{t-1} = PR = 10.000$ đồng/cổ phiếu thì giá cổ phiếu sau khi bị pha loãng $P = P_{t-1} = 10.000$ đồng/cổ phiếu.

+ Nếu $P_{t-1} < PR$, thì $P_{t-1} < P$ và P_{t-1} càng thấp thì khoảng cách $P - P_{t-1}$ càng cao.

+ Nếu $P_{t-1} > PR$ thì $P_{t-1} > P$ và P_{t-1} càng cao thì khoảng cách $P_{t-1} - P$ càng cao. Với mỗi giá P_{t-1} cụ thể ta sẽ có giá P tương ứng.

Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần:

Khi Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phần để tăng vốn, chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) có thể sẽ bị giảm do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận như kỳ vọng. Khi đó EPS được tính như sau:

$$\text{EPS bình quân kỳ} = \frac{\text{Tổng lợi nhuận sau thuế trong kỳ}}{\text{Tổng số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

$$\text{Tổng số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X \cdot 12 + Y \cdot T}{12}$$

Trong đó:

X: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành

Y: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm

T: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)

Sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận với tốc độ tăng số lượng cổ phần: số lượng cổ phần tăng lên nhưng lợi nhuận sau thuế không tăng hoặc tăng với tốc độ chậm hơn sẽ làm cho thu nhập trên mỗi cổ phần sẽ bị giảm. Mức độ pha loãng thu nhập sẽ được khắc phục khi Công ty làm ăn tốt, hiệu quả sử dụng vốn cao.

Rủi ro pha loãng trên giá sổ sách mỗi cổ phần:

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần được tính theo công thức:

$$\text{Giá trị sổ sách} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phần đã phát hành - cổ phiếu quỹ}}$$

Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành, nếu tốc độ tăng trưởng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phiếu sau đợt phát hành thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần sẽ giảm.

Rủi ro pha loãng tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết:

Đối với việc phát hành cho cổ đông hiện hữu, trong trường hợp cổ đông thực hiện toàn bộ quyền mua của mình, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ không thay đổi. Trong trường hợp cổ đông từ bỏ hoặc chuyển nhượng quyền, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết sẽ bị giảm tương ứng.

6. Rủi ro quản trị công ty

Quản trị công ty liên quan đến những biện pháp nội bộ để điều hành và kiểm soát Công ty trong các mối quan hệ giữa Ban Tổng giám đốc, Hội đồng quản trị và các cổ đông của Công ty với các bên có quyền lợi liên quan.

Rủi ro quản trị Công ty thường xảy ra trong trường hợp xung đột lợi ích giữa các mối quan hệ nêu trên, ảnh hưởng đến mục tiêu vì lợi ích công, lợi ích của Công ty. Xung đột lợi ích được thể hiện ở các vấn đề như: giao dịch có nguy cơ tư lợi; lạm dụng tài sản hoặc cơ hội của Công ty phục vụ lợi ích riêng và cạnh tranh với Công ty. Việc không kiểm soát được các xung đột nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại lớn cho tài sản, bí mật kinh doanh và cơ hội kinh doanh của Tổ chức phát hành.

7. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, một số rủi ro mang tính bất khả kháng ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty, như động đất, thiên tai, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố,... Điển hình như đại dịch Covid-19 đã ảnh hưởng nặng nề đến kinh tế - xã hội toàn cầu, chính sách giãn cách xã hội, phong tỏa nhằm phòng chống covid đã ảnh hưởng nặng nề lên nền kinh tế nói chung và hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Tập đoàn BGI nói riêng.

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

III. CÁC KHÁI NIỆM

BCTC	: Báo cáo tài chính
Công ty/ BGI/VC7	: Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI
CTCP	: Công ty Cổ phần
Cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI
CBCNV	: Cán bộ công nhân viên
CCCD	: Căn cước công dân
CMND	: Chứng minh nhân dân
DTT	: Doanh thu thuần
DHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
ĐKDN	: Đăng ký doanh nghiệp
EPS	: Thu nhập trên mỗi cổ phần
HĐQT	: Hội đồng quản trị
HNX	: Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội
HTK	: Hàng tồn kho
TGD	: Tổng Giám đốc
TSCĐ	: Tài sản cố định
Thuế TNDN	: Thuế Thu nhập Doanh nghiệp
UBCKNN	: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
TTLKCK	: Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam
VĐL	: Vốn điều lệ
VAT	: Thuế giá trị gia tăng
CP	: Cổ phiếu
SXKD	: Sản xuất kinh doanh
SGDCK	: Sở Giao dịch Chứng khoán
NNB&CĐL	: Người nội bộ và cổ đông lớn

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

- Tên đầy đủ : Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI
 Tên viết bằng tiếng nước ngoài : BGI Group Joint Stock Company
 Tên viết tắt : BGI Group
 Giấy chứng nhận : Số 0100105743 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 19 tháng 02 năm 2002, thay đổi lần thứ 22 ngày 19 tháng 04 năm 2022.
 Trụ sở chính : Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
 Điện thoại : (84 -24) 2218 2954
 Fax : (84-24) 3785 2069
 Vốn điều lệ : 480.455.920.000 đồng (*Bốn trăm tám mươi tỷ, bốn trăm năm mươi lăm triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng*).
 Mã cổ phiếu : VC7
 Sàn niêm yết : HNX
 Đại diện theo pháp luật : Ông Hoàng Trọng Đức – Chủ tịch HĐQT.
 Ngành nghề kinh doanh của Công ty:

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
4299 (Chính)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: - 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 đến 110 KV - Xây dựng các công trình thủy điện, nhiệt điện. (trừ việc xây dựng và vận hành Thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế-xã hội).

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

- Ngày 5/5/1993, Công ty được thành lập theo quyết định số 170A/BXD-TCLĐ với tên gọi Công ty xây dựng số 9, tên giao dịch VINANICO. Ngày 19/7/1995, theo quyết định số 703/BXD-TCLĐ Công ty đổi tên thành Công ty xây dựng số 9-1, tên giao dịch VINANICO. Ngày 02/01/1996, theo quyết định số 02/BXD-TCLĐ, Công ty đổi tên thành Công ty xây dựng số 7, tên giao dịch VINACONCO 7.
- Ngày 19/12/2001, theo quyết định số 2065QĐ/BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, 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.

- Ngày 19/02/2002, Công ty chuyển đổi hình thức từ sở hữu nhà nước sang hình thức cổ phần, tên giao dịch Công ty cổ phần xây dựng số 7-VINACONEX7.
- Ngày 28/12/2007, Công ty chính thức giao dịch cổ phiếu phiên đầu tiên trên Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán VC7 theo Quyết định số 406/QĐ-TTGĐCKHN ngày 24/12/2007 của Giám đốc Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu.
- Ngày 15/6/2010, Công ty tăng vốn điều lệ lên 80 tỷ đồng.
- Ngày 10/4/2017, Công ty tăng vốn điều lệ lên 109 tỷ đồng.
- Thực hiện chỉ thị của Chính phủ về thoái vốn Nhà nước tại các Doanh nghiệp, ngày 31/7/2017 Hội đồng quản trị Tổng Công ty CP Vinaconex đã có Quyết định số 0389/2017/QĐ-HĐQT về phê duyệt phương án tái cấu trúc vốn của Công ty cổ phần Xây dựng số 7 (Vinaconex 7). Ngày 04/8/2017, Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex đã hoàn thành việc chuyển nhượng vốn đầu tư tại Công ty cổ phần Xây dựng số 7.
- Năm 2019, Công ty tăng vốn lên 219.996.540.000 đồng.
- Năm 2020, Vốn điều lệ của Công ty là 240.229.530.000 đồng
- Với mục tiêu hướng đến mô hình hoạt động Tập đoàn (Công ty mẹ - con) hoạt động chuyên nghiệp và hiệu quả – Ban lãnh đạo mới của Công ty đã triển khai tái cấu trúc mô hình Công ty, thay đổi nhận diện thương hiệu và cũng từ định hướng này Công ty cổ phần Xây dựng số 7 được đổi tên thành Công ty cổ phần Tập đoàn BGI (BGI Group) theo Nghị quyết số 17/2020/NQ-HĐCĐ ngày 19/6/2020 của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020.
- Năm 2021, Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, tăng vốn điều lệ của Công ty lên 480.455.920.000 đồng để thực hiện đầu tư dự án chính trang Khu dân cư tại Huế.

Một số thành tích, giải thưởng Công ty đã đạt được

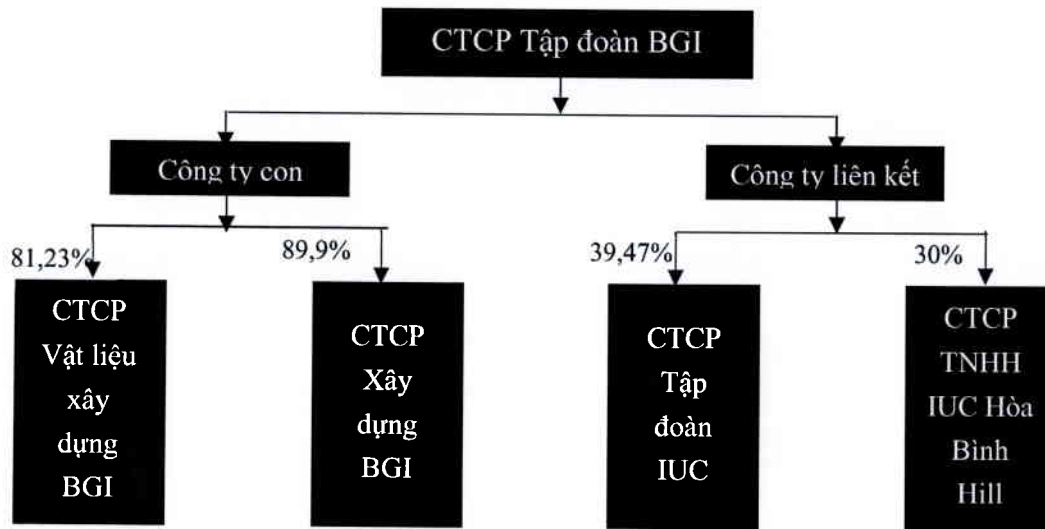
- Nhiều năm liền đạt danh hiệu tập thể lao động tiên tiến của Tổng Công ty Vinaconex trong giai đoạn từ 2005 đến 2016;
- Nhiều năm liền đạt danh hiệu tập thể lao động xuất sắc từ năm 2005-2011 và từ năm 2015-2016 do Bộ Xây dựng trao tặng;
- Cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây dựng năm 2010;
- Huân chương lao động Hạng II năm 2010 do Thủ tướng trao tặng;

Hình 4: Một số hình ảnh giải thưởng



3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành

Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức của BGI

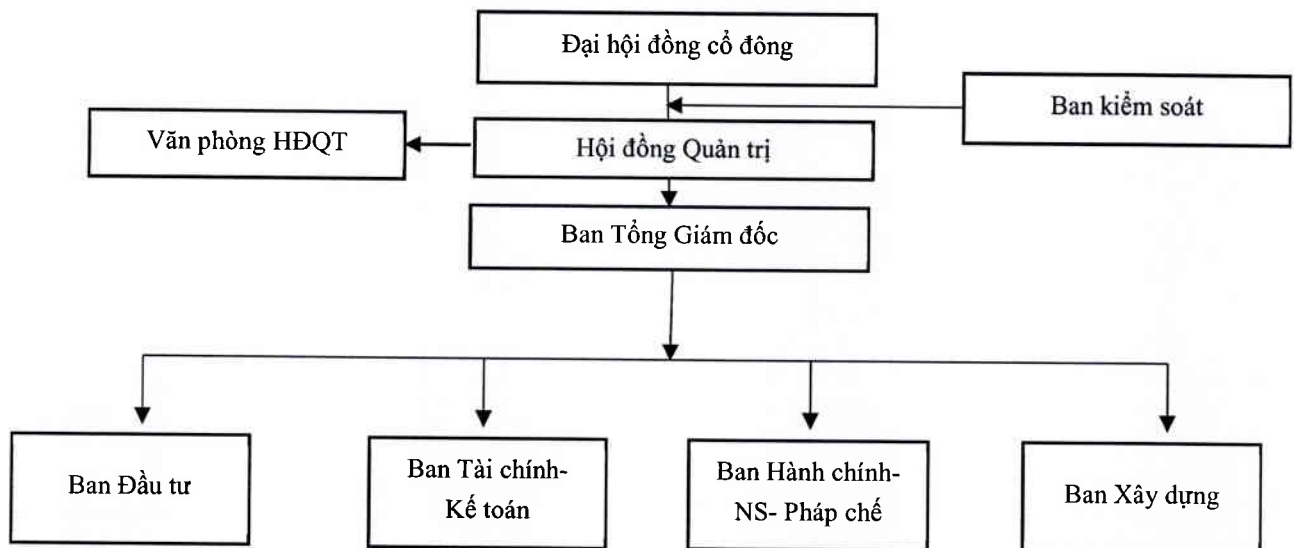


Nguồn: BCTC tự lập quý III/2023

Thông tin chi tiết về các Công ty con và Công ty liên kết được thể hiện ở mục IV.5 Bản cáo bạch.

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành

Sơ đồ 2: Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của BGI



Nguồn: VC7

4.1. Đại Hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Điều lệ Công ty và Pháp luật liên quan quy định. Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Thông qua, sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- Thông qua kế hoạch phát triển Công ty, thông qua báo cáo tài chính hàng năm, báo cáo của HĐQT, Ban kiểm soát và của Kiểm toán viên;

- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất được kiểm toán của Công ty;
- Quyết định tổ chức lại và giải thể Công ty;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên HĐQT, Ban kiểm soát;
- Quyết định số thành viên HĐQT;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ Công ty.

4.2. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị của Công ty có 05 thành viên, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông. HĐQT có các quyền sau:

- Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy của Công ty;
- Quyết định chiến lược đầu tư, phát triển của Công ty trên cơ sở các mục đích chiến lược do ĐHCĐ thông qua;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc;
- Kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ, báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm, Báo cáo tài chính, quyết toán năm, phương án phân phối lợi nhuận và phương hướng phát triển, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm trình ĐHCĐ;
- Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể hoặc yêu cầu phá sản Công ty;
- Triệu tập, chỉ đạo chuẩn bị nội dung và chương trình cho các cuộc họp ĐHCĐ;
- Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể công ty;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

Cơ cấu Hội đồng quản trị của Công ty hiện nay như sau:

Ông Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Việt Anh	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Thành Công	Thành viên HĐQT
Ông Hoàng Anh Tú	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Cao Quý	Thành viên HĐQT độc lập

4.3. Ban kiểm soát

Ban kiểm soát do ĐHCĐ bầu ra gồm 03 thành viên, thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHCĐ và pháp luật về những công việc thực hiện theo quyền và nghĩa vụ như:

- Kiểm tra sổ sách kế toán và các Báo cáo tài chính của Công ty, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty, kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT;
- Trình ĐHCĐ báo cáo thẩm tra các báo cáo tài chính của Công ty, đồng thời có quyền trình bày ý kiến độc lập của mình về kết quả thẩm tra các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh, hoạt động của HĐQT và Ban Giám đốc;
- Yêu cầu HĐQT triệu tập ĐHCĐ bất thường trong trường hợp xét thấy cần thiết;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

Cơ cấu Ban Kiểm soát của Công ty hiện nay như sau:

Ông Nguyễn Doãn Dũng	Trưởng BKS
Ông Khúc Ngọc Thành	Thành viên BKS
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên BKS

4.4. Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty hiện nay gồm có 01 Tổng Giám đốc, 04 Phó Tổng Giám đốc và 01 Kế toán trưởng. TGD do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Các Phó TGD và Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng giám đốc.

Ban TGD hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực Xây dựng, đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Ông Bùi Việt Anh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Công	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Anh Tú	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Trung	Kế toán Trưởng

Tổng Giám đốc

Quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Hội đồng quản trị, Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao và được ủy quyền.

Các Phó Tổng Giám đốc

Giúp việc Tổng Giám đốc trong từng lĩnh vực cụ thể và chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về các nội dung công việc được phân công và những công việc được Tổng Giám đốc giao.

Kế toán trưởng

Kế toán trưởng có nhiệm vụ tổ chức thực hiện toàn bộ các công tác kế toán, tài chính, đầu tư tài chính của Công ty theo chức năng nhiệm vụ của Ban và chỉ đạo trực tiếp của Giám đốc tài chính. Tham mưu, giúp việc cho Giám đốc tài chính, Lãnh đạo Công ty trong việc giám sát, quản lý tài chính, đầu tư tài chính. Hoàn toàn chịu trách nhiệm trước Giám đốc tài chính, Ban điều hành Công ty, Hội đồng quản trị và và Pháp luật về số liệu tài chính, báo cáo quyết toán, báo cáo thuế và các vấn đề khác liên quan đến công tác tài chính kế toán, chịu trách nhiệm theo dõi chặt chẽ thu, chi và giải chi theo quy định hiện hành. Là người đại diện Công ty thực hiện các giao dịch liên quan đến công tác tài chính kế toán, đầu tư tài chính, thống kê với các cơ quan chức năng trong phạm vi quyền hạn của mình.

4.5. Văn Phòng Hội đồng quản trị

Văn phòng HĐQT là một bộ phận trực thuộc HĐQT có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT trong công tác quản trị Công ty và các nghiệp vụ về thư ký Công ty và các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Hội đồng quản trị.

4.6. Các phòng ban chức năng của Công ty

Các phòng, ban nghiệp vụ có chức năng tham mưu và giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc, trực tiếp điều hành theo chức năng chuyên môn và chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tài chính-Kế toán:

- Tham mưu cho Giám đốc Tài chính, Ban điều hành, Hội đồng quản trị Tập đoàn trong công tác kiểm tra, giám sát việc quản lý và chấp hành chế độ tài chính - kế toán của Pháp luật, Điều lệ, Quy chế tài chính của Tập đoàn.
- Giúp việc và đề xuất cho Giám đốc Tài chính, Ban điều hành, Hội đồng quản trị Tập đoàn trong lĩnh vực Tài chính, kế toán và bảo đảm các nguồn vốn cho các hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn; thực hiện các chế độ kế toán, quản lý tài chính, tài sản theo đúng quy định của Pháp luật, Điều lệ, Quy chế tài chính của Tập đoàn.
- Giúp việc và đề xuất cho Giám đốc Tài chính, Ban điều hành, Hội đồng quản trị Tập đoàn trong công tác xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm; tổng hợp, phân tích hoạt động sản xuất kinh doanh theo định kỳ của toàn Tập đoàn.

Ban Hành chính- Nhân sự - Pháp chế:

Chức năng, nhiệm vụ của Ban Hành chính - Nhân sự - Pháp chế bao gồm nhưng không hạn chế những nhiệm vụ sau:

- Xây dựng cơ cấu tổ chức bộ máy Công ty, xây dựng kế hoạch đào tạo bồi dưỡng, nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, tay nghề cho cán bộ nhân viên;
- Thực hiện chính sách, chế độ tiền lương và các chế độ khác đối với người lao động; quản lý, điều hành công tác hành chính của Công ty;
- Xây dựng nội quy, quy chế, quy định quản lý nội bộ trong Công ty;
- Tham mưu cho Giám đốc việc bố trí, sắp xếp lao động trong các phòng ban, chi nhánh và xí nghiệp của Công ty cho phù hợp với tính chất công việc;
- Quản lý, lưu trữ hồ sơ của cán bộ nhân viên, giải quyết những vấn đề phát sinh về quyền lợi cũng như chính sách của người lao động trong quá khứ và hiện tại.
- Tham mưu, tư vấn trong công tác pháp chế doanh nghiệp và tuân thủ quy định quản lý nội bộ, công tác IT, nhận diện thương hiệu.

Ban Đầu tư:

Ban Đầu tư có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn quản lý, tổ chức thực hiện, kiểm tra, giám sát trong lĩnh vực đầu tư gồm: Bất động sản, tài chính, máy móc trang thiết bị và các khoản đầu tư khác. Có chức năng cụ thể sau:

- Công tác phát triển dự án;
- Công tác lựa chọn nhà thầu;
- Công tác quản lý và giám sát đầu tư;
- Công tác đầu tư tài chính và đầu tư khác;
- Công tác quản lý sau đầu tư.

Ban Xây dựng:

Ban Xây dựng có nhiệm vụ làm công tác tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn trong các lĩnh vực sau:

- Tham gia đấu thầu các công trình xây lắp, phối hợp với Ban Đầu tư trong công tác mời thầu và xét thầu lựa chọn nhà thầu các dự án do Tập đoàn làm Chủ đầu tư;
- Tham gia, phối hợp trong lĩnh vực kỹ thuật, pháp lý cùng với Ban Đầu tư và Công ty Đầu tư của Tập đoàn để lập hồ sơ đấu thầu các dự án, lựa chọn Chủ đầu tư cho các dự án đầu tư có sử dụng đất;
- Quản lý các dự án thi công xây dựng công trình do Tập đoàn làm Chủ đầu tư ;
- Quản lý các dự án xây lắp do Tập đoàn là Nhà thầu/Nhà thầu chính;

5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

5.1 Công ty mẹ, Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành.

Không có

5.2. Công ty con

Công ty Cổ phần Xây dựng BGI

- Trụ sở chính: Tầng 3, tòa Vinaconex7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
 - Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0109310874 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/08/2020, thay đổi lần thứ 2 ngày 31/08/2023.
 - Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng nhà để ở; xây dựng nhà không để ở; Xây dựng các công trình đường sắt, đường bộ, điện, cấp thoát nước ...; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác,...
 - Vốn điều lệ đăng ký: 10.000.000.000 đồng
 - Vốn điều lệ thực góp đến ngày 30/09/2023: 10.000.000.000 đồng
 - Vốn điều lệ thực góp của BGI tại Công ty con tính tại ngày 30/09/2023: 8.990.000.000 đồng
 - Tỷ lệ sở hữu thực góp của BGI tại Công ty con tính tại ngày 30/09/2023: 89,9 %.
 - Tỷ lệ biểu quyết của BGI tại Công ty con tính tại ngày 30/09/2023: 89,9%.
- Doanh thu của Công ty con năm 2022: 128.146.193.867 đồng, đóng góp 791.381.942 đồng vào Doanh thu Hợp nhất năm 2022, chiếm tỷ lệ 0,24%.
- Lợi nhuận của Công ty con năm 2022: 127.432.527 đồng.

Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng BGI

- Trụ sở chính: Tiểu KCN làng Dạ Lê, Phường Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam.
- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 3301674745 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp lần đầu ngày 07/5/2020, thay đổi lần thứ 2 ngày 28/02/2023
- Ngành nghề kinh doanh chính: Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao.

- Vốn điều lệ đăng ký: 25.940.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp đến ngày 30/09/2023: 22.646.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp của BGI tại Công ty con tính tại ngày 30/09/2023: 18.396.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu thực góp của BGI tại Công ty con tính tại ngày 30/09/2023: 81,23%.
- Tỷ lệ biểu quyết của BGI tại Công ty con tính tại ngày 30/09/2023: 81,23%.
- Doanh thu của Công ty con năm 2022: 87.938.048.564 đồng, đóng góp 83.168.226.340 đồng vào Doanh thu Hợp nhất năm 2022, chiếm tỷ lệ 25,58%.
- Lợi nhuận của Công ty con năm 2022: 1.798.841.589 đồng.

5.3. Công ty liên doanh liên kết

Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC

- Trụ sở chính: Tầng 3, tòa Vinaconex7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng, kinh doanh bất động sản.
- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0104230537 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 23/10/2009.
- Vốn điều lệ: 750.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp của BGI tại Công ty liên kết đến 30/09/2023: 296.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của BGI tại Công ty liên kết: 39,47%.
- Tỷ lệ biểu quyết của BGI tại Công ty liên kết: 39,47%.
- Doanh thu của Công ty liên kết năm 2022: 6.635.551.793 đồng
- Lợi nhuận của Công ty liên kết năm 2022: 1.074.218.913 đồng
- Do Công ty đang trong quá trình thực hiện dự án nên chưa thực hiện phân chia lợi nhuận cho Công ty cổ phần Tập đoàn BGI mà giữ lại nguồn lợi nhuận để tái đầu tư.

Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill

- Trụ sở chính: Tiểu khu 3, Thị trấn Lương Sơn, Huyện Lương Sơn, Tỉnh Hòa Bình, Việt Nam.
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Đăng ký kinh doanh số 5400516197 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hòa Bình cấp lần đầu ngày 20/4/2020.
- Vốn điều lệ đăng ký: 20.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp đến ngày 30/09/2023: 4.500.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp của BGI tại Công ty liên kết: 2.730.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu thực góp của BGI tại Công ty liên kết: 60,67%.
- Tỷ lệ biểu quyết của BGI tại Công ty liên kết: 30,00%. (theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022)
- Doanh thu của Công ty liên kết năm 2022: 0 đồng
- Lợi nhuận của Công ty liên kết năm 2022: - 8.070.598 đồng.

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Bảng 1: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm (nghìn đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (nghìn đồng)	Hình thức phát hành	Cơ quan chấp thuận	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
Lần 01 04/2007	31.000.000	40.000.000	Phát hành CP cho cổ đông hiện hữu, cán bộ chủ chốt, CBCNV và cổ đông chiến lược	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội	Không
Lần 02 06/2007	10.000.000	50.000.000	Phát hành CP cho cổ đông hiện hữu và người lao động trong doanh nghiệp là cán bộ chủ chốt	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội	Không
Lần 03 06/2010	30.000.000	80.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, CBCNV và cổ đông lớn Tổng Công ty Vinaconex	UBCKNN	Không
Lần 04 T12/2016	29.999.840	109.999.840	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	UBCKNN	Không
Lần 05 T1/2019	109.996.700	219.996.540	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	UBCKNN	Có
Lần 06 T9/2019	8.796.920	228.793.460	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	UBCKNN	Không
Lần 07 T11/2020	11.436.070	240.229.530	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	UBCKNN	Không
Lần 08 T11/2021	240.226.390	480.455.920	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	UBCKNN	Có

Nguồn: BGI

Chi tiết các lần tăng vốn:

Lần 1: Ngày 08/06/2007 (theo Giấy CNĐKDN) tăng vốn từ 9 tỷ đồng lên 40 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và người lao động trong doanh nghiệp là cán bộ chủ chốt theo Nghị quyết số 05 ngày 11/04/2007 của ĐHĐCĐ thường niên lần thứ V – Công ty CP Xây dựng số 7.

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
- Vốn điều lệ trước phát hành :9.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành :40.000.000.000 đồng
- Mệnh giá :10.000 đồng/cổ phần

- Giá phát hành : 16.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành : 1.937.500 cổ phần

Lần 2: Ngày 22/08/2007 (theo Giấy CNĐKDN) tăng vốn từ 40 tỷ đồng lên 50 tỷ đồng thông qua phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, cán bộ chủ chốt, CBCNV và cổ đông chiến lược Nghị quyết số 05 ngày 11/04/2007 của ĐHĐCĐ thường niên lần thứ V – Công ty CP Xây dựng số 7.

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
- Vốn điều lệ trước phát hành : 40.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 50.000.000.000 đồng
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành : 1.000.000 cổ phần

Lần 3: Ngày 15/06/2010 (theo Giấy CNĐKDN) tăng vốn từ 50 tỷ lên 80 tỷ thông qua phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, CBCNV và cổ đông lớn Tổng Công ty Vinaconex theo Nghị quyết ngày 14/05/2010 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 Công ty cổ phần Xây dựng số 7.

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Vốn điều lệ trước phát hành : 50.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 80.000.000.000 đồng
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành : 3.000.000 cổ phần

Lần 4: Ngày 10/04/2017 (theo Giấy CNĐKDN) tăng vốn từ 80.000.000.000 đồng lên 109.999.840.000 đồng thông qua phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Nghị quyết ngày 26/10/2016 của ĐHĐCĐ bất thường năm 2016 Công ty CP Xây dựng số 7.

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Vốn điều lệ trước phát hành : 80.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 109.999.840.000 đồng
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành : 2.999.984 cổ phần

Lần 5: Ngày 11/01/2019 (theo Giấy CNĐKDN) tăng vốn từ 109.999.840.000 đồng lên 219.996.540.000 đồng thông qua phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2018 số 42/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2018.

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Vốn điều lệ trước phát hành : 109.999.840.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 219.996.540.000 đồng
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phần

- Tổng số lượng cổ phần phát hành : 10.999.670 cổ phần

Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Căn cứ vào Báo cáo kiểm toán số 304-21/BC-TV/VAE của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam, kiểm toán viên đã nêu ý kiến: Báo cáo tình hình sử dụng vốn đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ ngày 19/06/2018 đến ngày 27/12/2018 của Công ty phù hợp với cơ sở kế toán thực thu – thực chi như mô tả tại Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Lần 6: Ngày 20/09/2019 (theo Giấy CNĐKDN) tăng vốn từ 219.996.540.000 đồng lên 228.793.460.000 đồng thông qua phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2019 theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản Công ty CP Xây dựng số 7 số 18/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/06/2019.

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Vốn điều lệ trước phát hành : 219.996.540.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 228.793.460.000 đồng
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành : 879.692 cổ phần

Lần 7: Ngày 04/11/2020 (theo Giấy CNĐKDN) tăng vốn từ 228.793.460.000 đồng lên 240.229.530.000 đồng thông qua phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 Công ty CP Xây dựng số 7, số 17/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2020.

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Vốn điều lệ trước phát hành : 228.793.460.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 240.229.530.000 đồng
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành : 1.143.607 cổ phần

Lần 8: Ngày 29/11/2021 (theo Giấy CNĐKDN) tăng vốn từ 240.229.530.000 đồng lên 480.455.920.000 đồng thông qua phương án chào bán cổ phần (tỷ lệ 1:1) cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết 05-2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/03/2021.

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Vốn điều lệ trước phát hành : 240.229.530.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 480.455.920.000 đồng
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phiếu chào bán : 24.022.639 cổ phiếu

Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Căn cứ vào Báo cáo kiểm toán số 312-22/BC-TC/VAE của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam, kiểm toán viên đã nêu ý kiến:

Xét trên khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 240.229.530.000 đồng lên 480.455.920.000 đồng đã được lập phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp

khác trong 02 năm liền trước năm đăng ký chào bán

Bảng 2: Thông tin về các khoản góp vốn lớn của Công ty

STT	Thông tin về khoản góp vốn	Thời gian	Số tiền	Tỷ lệ trên tổng tài sản trên BCTC gần nhất
1	Góp vốn vào Công ty cổ phần Tập đoàn IUC	T10/2021	50.000.000.000	11%

Nguồn: VC7

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 27/QĐ- HĐQT, Công ty đã thực hiện chuyển tiền mua cổ phần đã đăng ký mua với số tiền 50.000.000.000 đồng.

Phương thức thực hiện: Hợp đồng mua bán cổ phần

Số lượng cổ phần: 5.000.000 cổ phần

Giá thực hiện: 10.000 đồng/ cổ phần

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

Bảng 3: Thông tin về các loại chứng khoán đang lưu hành của BGI tại 17/05/2023

TT	Loại	Số lượng cổ đồng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
I	Cổ phiếu phổ thông	3.067	48.045.278	100%
1	Tổ chức trong nước	08	2.616	0.005%
2	Cá nhân trong nước	3.048	48.017.146	99.941%
3	Tổ chức nước ngoài	04	20.509	0.043%
4	Cá nhân nước ngoài	07	5.007	0.010%
5	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	-	-	-
II	Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-
III	Chứng khoán khác	-	-	-
III	Cổ phiếu quỹ	-	314	0,001%
	Tổng cộng	3.067	48.045.592	100%

Nguồn: VC7

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định pháp luật:

Căn cứ vào công văn số 2184/UBCK-PTTT ngày 20/04/2022 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty cổ phần Tập đoàn BGI, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty là 50%.

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ Công ty (nếu có): Không có
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty theo danh sách chốt cổ đông gần nhất tại ngày 17/05/2023: 0,053%

10. Hoạt động kinh doanh

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

10.1.1. Mô tả các sản phẩm, dịch vụ chính

Với định hướng dài hạn trở thành tập đoàn kinh tế lớn mạnh, phát triển dựa trên 03 mảng hoạt động chính bao gồm lĩnh vực xây lắp, bất động sản và vật liệu xây dựng, Công ty đang từng bước tái cấu trúc, phát triển hoạt động kinh doanh theo chiến lược cụ thể theo định hướng của Đại hội đồng cổ đông đề ra.

Hoạt động thi công xây lắp công trình

Hoạt động xây lắp công trình là mảng đem lại doanh thu chính cho Công ty và tiếp tục được duy trì, phát triển và mở rộng trong những năm tới. Với lợi thế từ bề dày kinh nghiệm chuyên môn, các giấy phép do cơ quan quản lý Nhà nước cấp, Công ty thực hiện hoạt động thi công xây lắp công trình ở nhiều mảng như công trình dân dụng, công nghiệp, bưu điện, công trình thủy lợi, giao thông đường bộ, sân bay, bến cảng, cầu cống, ... Công ty xây dựng và thực hiện chặt chẽ các quy trình làm việc từ việc thực hiện hồ sơ đấu thầu, lựa chọn đơn vị tư vấn, lựa chọn nhà cung cấp vật liệu, lựa chọn nhà thầu/thầu phụ/thi công, ... nhằm đảm bảo chất lượng công trình, tiến độ thực hiện và hiệu quả hoạt động kinh doanh. Với kinh nghiệm nhiều năm trong lĩnh vực đấu thầu xây lắp, BGI và đơn vị hợp tác đã và đang trực tiếp thi công toàn bộ cũng như một phần của rất nhiều công trình, dự án lớn trên cả nước. Trong đó có các công trình như: Thi công lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, cấp điện khu thấp tầng - Dự án: Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ; Thi công hệ thống cấp nước - Dự án: Phát triển cơ sở hạ tầng Khu công nghệ cao Hòa Lạc; thi công Dự án gói thầu A1 Tổ hợp hóa dầu miền Nam – Long Sơn, công trình xây dựng hạ tầng Dự án BGI Topaz downtown tại Huế, Dự án thi công công trình 45 Căn hộ shophouse Thạch Bàn ... Trong năm 2022, Công ty đã triển khai thi công Dự án gói thầu A1 Tổ hợp hóa dầu miền Nam – Long Sơn với tiến độ hoàn thành đạt 98%, thực hiện triển khai thi công xây dựng hạ tầng dự án BGI Topaz Downtown thuộc khu A tại Thừa Thiên Huế bao gồm thi công xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật, ép cọc, điện chiếu sáng, điện hạ áp, cấp điện đường dây 22kV và trạm biến áp, cấp nước, cây xanh và phần thượng tầng đã thi công 107 căn liền kề. Được sự tập trung chỉ đạo thi công, các công trình hiện đều đảm bảo yêu cầu về cả tiến độ và chất lượng theo yêu cầu của chủ đầu tư. Với các công trình đã hoàn thiện, công ty đang đẩy mạnh công tác quyết toán. Trong quá trình thi công thực hiện tốt công tác quản lý, kiểm soát, chỉ đạo điều hành, tăng cường đầu tư, chuẩn bị đủ các nguồn lực cho sản xuất, thi công công trình đáp ứng tiến độ, chất lượng, an toàn, hiệu quả.

Hình 5: Một số dự án xây lắp đã, đang thực hiện của Công ty



HẠ TẦNG KHU DÂN CƯ VINACONEX 3 - THÁI NGUYÊN



CÔNG TRÌNH CONDOTEL CAM RANH - KHÁNH HÒA



THI CÔNG HỆ THỐNG CẤP NƯỚC KHU CÔNG NGHỆ CAO HÒA LẠC



THI CÔNG KHU NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI - DỰ ÁN GOLDSILK COMPLEX HÀ ĐÔNG



**TRỤ SỞ LÀM VIỆC CN NGÂN HÀNG
NN&PTNT CHI NHÁNH HÀ NỘI**



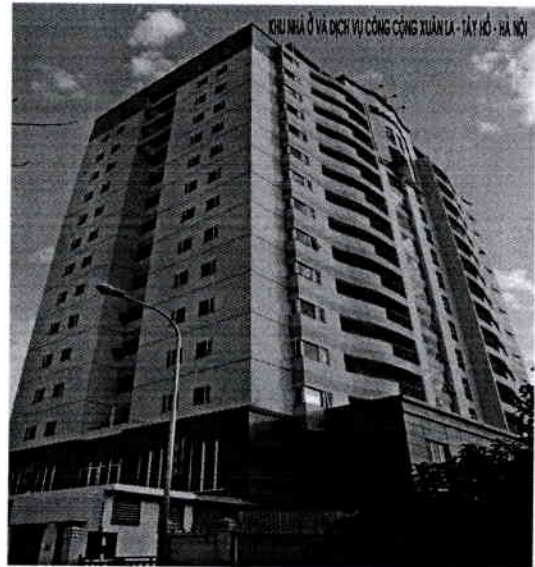
SIÊU THỊ, VĂN PHÒNG CHO THUÊ



**NHÀ MÁY SẢN XUẤT POLYPROPYLENE VÀ KHO NGÀM CHỨA KHÍ DẦU
MỎ HÓA LỎNG**



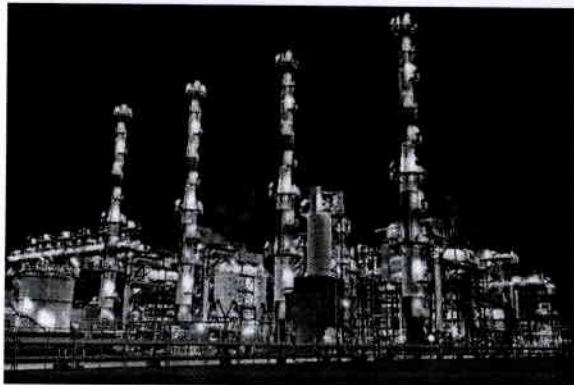
NGÂN HÀNG BIDV - HÀ TÂY



TRỤ SỞ TỈNH ỦY - TỈNH PHÚ THỌ



NHÀ MÁY BIA SÀI GÒN - HÀ TÍNH



DỰ ÁN TỔ HỢP HÓA DẦU MIỀN NAM – LONG SƠN

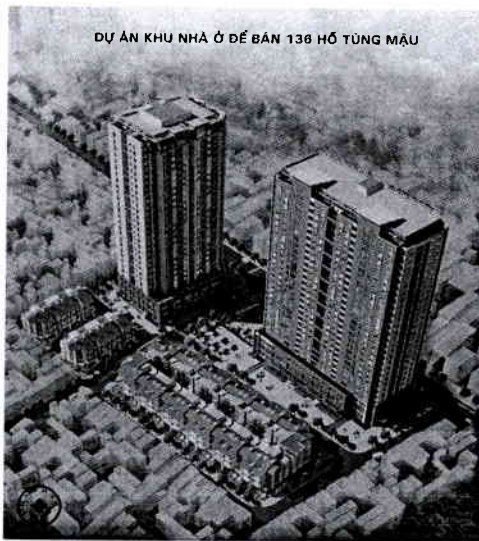
Hoạt động đầu tư, phát triển bất động sản

Hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản là một trong những lĩnh vực trọng yếu mà Công ty định hướng phát triển trong thời gian tới. Doanh thu từ hoạt động bất động sản của Công ty hiện nay còn chiếm tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu tổng doanh thu, chủ yếu đến từ các dự án đã triển khai từ các năm trước đó do đặc thù của hoạt động đầu tư bất động sản có thời gian thực hiện dài để đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật. Ban lãnh đạo Công ty đã xác định phân khúc bất động sản đầu tư là bất động sản tầm trung, tại trung tâm các tỉnh, tuy nhiên việc tìm kiếm các dự án mới triển khai bị ảnh hưởng bởi tình hình dịch bệnh cùng chính sách phong tỏa,

giãn cách khiến cho các Dự án chậm triển khai so với kế hoạch đã đề ra. Trong năm 2021-2023, Công ty đã tập trung đẩy mạnh triển khai ba dự án gồm dự án đầu tư BGI Topaz Downtow thuộc khu A, khu đô thị mới An Vân Dương, Huế đã hoàn thành 95% hạ tầng kỹ thuật và 70% thượng tầng dự án, chính thức mở bán sản phẩm của dự án vào cuối năm 2022. Công ty đang trong giai đoạn tiếp tục hoàn thiện và có kế hoạch bàn giao sản phẩm cho Nhà đầu tư trong năm 2023. Công ty và các liên doanh đã đấu thầu thành công và được chấp thuận đầu tư các dự án lớn như khu đô thị mới Thị trấn Bích Động Huyện Việt Yên, khu đô thị sinh thái và vui chơi giải trí Viên Nam, dự án khu đô thị Đông Nam (Lạng Sơn), dự án Khu đô thị sinh thái và vui chơi giải trí Việt Nam tại Xã Quang Tiến, TP Hòa Bình,.. và thực hiện nghiên cứu phát triển các Dự án bất động sản tại các địa bàn tiềm năng như Hải Dương, Quảng Bình, Quảng Trị, Ninh Thuận, Thừa Thiên Huế,... Với kinh nghiệm triển khai dự án trước đó, Công ty kỳ vọng mảng Bất động sản sẽ mang lại nguồn doanh thu lớn trong các năm tiếp theo.

Một số dự án bất động sản Công ty đã thực hiện:

Dự án “Khu nhà ở để bán” tại số 136 Hồ Tùng Mậu, Bắc Từ Liêm, Tp. Hà Nội



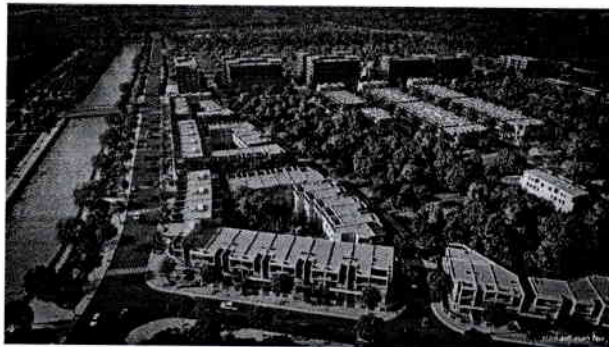
- Chủ đầu tư là Công ty TNHH MTV đầu tư và PTNN hợp tác với CTCP Xây dựng số 7
- Tổng mức đầu tư: 1.048,8 tỷ đồng
- Diện tích đất dự án: 14.995 m².

Quy mô dự án: 02 tòa chung cư (27 tầng + 2 tầng hầm) và 32 căn nhà vườn.

- Đối với Tòa nhà 1A (chung cư cao 27 tầng và 02 tầng hầm, quy mô 200 căn hộ và 02 tầng thương mại). Tổng diện tích sàn xây dựng 37.898 m². Tổng diện tích sàn kinh doanh là 24.635 m² + diện tích văn phòng 1.567 m²; Thời gian hoàn thành: Tính đến hết năm 2017 đã bán trên 182/200 sản phẩm căn hộ chung cư, penthouse;
- Đối với Tòa nhà 2A (chung cư cao 27 tầng và 02 tầng hầm, quy mô 350 căn hộ và 02 tầng thương mại); Thời gian hoàn thành: Tính đến hết năm 2017 đã bán trên 347/350 sản phẩm căn hộ chung cư, penthouse;
- Khu nhà thấp tầng gồm 32 căn nhà vườn;
Thời gian hoàn thành: Bàn giao và đưa vào sử dụng từ Quý I/2016.

Dự án “Công trình hỗn hợp, văn phòng làm việc, dịch vụ và nhà ở” tại Tổ 34 Cầu Diễn, Từ Liêm, Tp. Hà Nội

- Chủ đầu tư là Công ty Mefrimex hợp tác với Công ty cổ phần Xây dựng số 7;
 - Tổng mức đầu tư: 446,19 tỷ đồng;
 - Diện tích đất dự án: 2.539 m²;
 - Quy mô dự án: Chung cư cao 27 tầng và 02 tầng hầm với 264 căn hộ và 03 tầng thương mại;
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 40.007 m²;
 - Tổng diện tích sàn kinh doanh căn hộ là 26.016 m² + diện tích văn phòng là 2.817 m²;
- Thời gian hoàn thành: Tính đến hết năm 2017 đã bán 264/264 sản phẩm căn hộ.

Dự án BGI Topaz Downtown Huế

- Chủ đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần Tập đoàn BGI và Công ty cổ phần Tập đoàn IUC
- Tổng mức đầu tư: 630 tỷ
- Diện tích đất dự án: 5.8 ha
- Quy mô dự án: 12.97ha
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 78.568 m²
- Tổng diện tích sàn kinh doanh căn hộ là 58.257 m²
- Thời gian hoàn thành: 42 tháng
- Thời gian mở bán: tháng 12/2022

Lĩnh vực khác

Nhằm mục tiêu xây dựng hệ sinh thái Tập đoàn, Công ty đã thực hiện đầu tư vào lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng gồm các loại cấu kiện bê tông, kết cấu thép, hệ thống kỹ thuật công trình, các loại máy móc, thiết bị.... Trong năm 2021- 2023, Hệ thống trạm trộn bê tông thương phẩm tại Huế, Đồng Nai đã dần đi vào sản xuất ổn định và phát triển, xây dựng uy tín với khách hàng. Công ty đã ký kết được nhiều hợp đồng cung cấp bê tông thương phẩm với các khách hàng lớn, đóng góp vào doanh thu hợp nhất của Công ty. Công ty đã ký kết được nhiều hợp đồng cung cấp bê tông thương phẩm với các khách hàng lớn như Nhà máy điện rác Phú Sơn, Siêu thị Aeon mall Huế, Sân Bay Phú Bài Huế, Nhà máy điện khí Nhơn Trạch 3-4 Đồng Nai, ...

Ngoài ra, Công ty sở hữu 5.000 m² diện tích cho thuê văn phòng tại một số địa điểm trung tâm tại thành phố Hà Nội như: Tòa nhà H10, đường Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội. Tòa nhà 2A, 136 Hồ Tùng Mậu, Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Tòa nhà Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Nam Từ Liêm, Hà Nội.

10.1.2. Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Đặc thù của mảng xây lắp phụ thuộc chủ yếu về tiến độ triển khai các dự án cũ và các hợp đồng ký mới trong năm.

Đối với các doanh nghiệp trên thị trường bất động sản thì thời điểm mở bán, ra mắt các dự án chính là thời điểm rất quan trọng và ảnh hưởng lớn tới tiến độ bán hàng và doanh thu của các doanh nghiệp.

Thời điểm tháng 07 âm lịch hàng năm hay còn gọi là tháng Ngâu chính là thời điểm ít các doanh nghiệp bất động sản mở bán và ra mắt các dự án mới, vì theo quan niệm của người Việt Nam đây là tháng không may mắn. Tuy nhiên thời điểm gần đây một số doanh nghiệp vẫn tung ra hàng loạt các dự án trọng điểm vào khoảng thời gian này để thu hút các khách hàng quan tâm nhiều đến các chính sách chiết khấu/giảm giá hàng bán trong tháng Ngâu.

Ngược lại thì cuối năm được coi là thời điểm thị trường bất động sản sôi động hơn cả. Hoạt động mua bán diễn ra trên thị trường sôi nổi hơn với hàng loạt các sự kiện ra mắt, mở bán dự án mới, dự án sơ cấp, thứ cấp. Thời điểm nhiều người có nhu cầu mua nhất cũng chính là thời điểm người bán cần bán nhất. Chào bán bất động sản vào cuối năm mang tới cơ hội bán bất động sản tăng cao do số lượng khách hàng nhiều hơn, thị trường nhộn nhịp khách hàng sẽ không còn rào cản, do dự hay tâm lý e ngại khi xuống tiền đầu tư. Tất nhiên thời điểm thị trường sôi nổi cũng đồng nghĩa với việc tính cạnh tranh cao. Lúc này đòi hỏi doanh nghiệp cần nêu bật ưu điểm của sản phẩm mình rao bán, đồng thời có chiến lược giá và chào bán hiệu quả.

10.1.3. Công nghệ áp dụng

Công ty cổ phần Tập đoàn BGI có thể thực hiện thi công xây dựng với các công nghệ tiên tiến hiện đại, điển hình như sau:

Công nghệ Topdown /Semi-topdown là công nghệ thi công phần ngầm của công trình nhà theo phương pháp từ trên xuống (khác với phương pháp truyền thống là thi công từ dưới lên). Trong công nghệ thi công Top-down, Nhà thầu có thể đồng thời vừa thi công các tầng ngầm bên dưới cốt ± 0,00 (cốt ± 0,00 tức là cao độ mặt nền hoàn thiện tầng 1 của công trình), vừa thi công một số các tầng trên thuộc phần thân, bên trên cốt ± 0,00.

Các tầng kết cấu này sẽ được chống đỡ bằng hệ cột thép hình tạm (kingpost) được thi công hạ vào đỉnh của các cọc khoan nhồi. Việc đào đất cũng như vận chuyển vật tư thi công lên, xuống hầm sẽ được thực hiện qua các lỗ mở thi công.

Đối với công nghệ thi công Semi-topdown lỗ mở thi công sẽ lớn hơn và bố trí ở giữa công trình (khu vực cao tầng). Lỗ mở cho công nghệ Topdown bé hơn và được bố trí ở bên cạnh khu vực cao tầng.

Các lỗ mở này sẽ được thi công sau khi kết thúc hạng mục móng và sàn hầm cuối cùng, và được thi công theo thứ tự từ dưới lên.

Công nghệ thi công bằng hệ cốppha trượt: là công nghệ thi công bằng hệ ván khuôn hoàn chỉnh và được thi công đổ bê tông liên tục, trong khi các công nhân trượt khuôn lên. Đây công nghệ thi công theo chiều dọc và tạo ra kết cấu bê tông cốt thép. Công nghệ thi công cốp pha trượt này, Công ty cổ phần tập đoàn xây dựng BGI ứng dụng trong xây dựng các bức tường cốt lõi trong cấu trúc cao tầng như tường vách thang máy, trục cầu thang, tháp...

10.1.4. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ

Bảng 4: Cơ cấu Doanh thu hợp nhất theo loại hình sản phẩm/dịch vụ của BGI

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2022		9 tháng 2023	
	Doanh thu	%DTT	Doanh thu	%DTT	Doanh thu	%DTT
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	31.625	25,39%	83.168	25,6%	82.503	40,2%
Doanh thu hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	88.395	70,96%	235.081	72,3%	118.465	57,8%
Doanh thu kinh doanh bất động sản	4.543	3,65%	6.890	2,1%	4.181	2,0%
Tổng cộng	124.563	100%	325.139	100%	205.149	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2022, BCTC hợp nhất tự lập quý III/2023

Doanh thu của Công ty chủ yếu đến từ mảng hoạt động xây lắp với 235,08 tỷ (năm 2022) và 118,5 tỷ (09 tháng/2023) trong đó doanh thu với bên có liên quan là 146,3 tỷ đồng (năm 2022) và 110,4 tỷ đồng (09 tháng/2023).

Bảng 5: Cơ cấu Lợi nhuận gộp hợp nhất theo loại hình sản phẩm/dịch vụ

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2022		9 tháng năm 2023	
	Số tiền	%/LNG	Số tiền	%/LNG	Số tiền	%/LNG
Lợi nhuận từ bán thành phẩm, hàng hóa	4.394	59,05%	4.824	11,85%	6.150	20,2%
Lợi nhuận từ hoạt động xây lắp	1.139	15,31%	32.506	79,85%	22.615	74,0%
Lợi nhuận từ kinh doanh bất động sản	1.908	25,64%	3.378	8,3%	1.778	5,8%
Tổng cộng	7.441	100%	40.708	100%	30.543	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2022, BCTC hợp nhất tự lập quý III/2023

10.2. Tài sản

Bảng 6: Tình hình tài sản Hợp nhất tại 31/12/2022

Đơn vị tính: đồng

STT	Tài sản	31/12/2022		
		Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại

I	Tài sản cố định hữu hình	55.999.119.402	20.235.605.650	35.763.513.752
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	14.088.276.254	4.937.343.167	9.150.933.087
2	Máy móc và thiết bị	14.688.150.433	5.953.567.669	8.734.582.774
3	Phương tiện vận tải truyền dẫn	26.886.591.119	9.114.678.705	17.771.912.414
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	336.101.586	230.016.109	106.085.477
II	Tài sản cố định vô hình	516.767.278	516.767.278	-
1	Thương hiệu Vinaconex	450.000.000	450.000.000	-
2	Phần mềm máy tính và tài sản cố định khác	66.767.278	66.767.278	-
III	Bất động sản đầu tư	56.256.439.778	15.205.429.010	41.051.010.768
1	Bất động sản đầu tư cho thuê	56.256.439.778	15.205.429.010	41.051.010.768
Tổng cộng		112.772.326.458	35.957.801.938	76.814.524.520

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2022

Bảng 7: Tình hình tài sản lớn thuộc sở hữu của Công ty mẹ tại 31/12/2022

Đơn vị tính: đồng

STT	Tài sản	31/12/2022		
		Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	27.045.652.530	11.350.439.131	15.695.213.399
1	Nhà cửa vật kiến trúc	13.355.219.736	3.873.013.713	9.482.206.023
2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	13.354.331.208	7.247.409.309	6.106.921.899
3	Thiết bị, dụng cụ quản lý	336.101.586	230.016.109	106.085.477
II	Tài sản cố định vô hình	516.767.278	516.767.278	-
1	Thương hiệu Vinaconex	450.000.000	450.000.000	-
2	Phần mềm máy tính và tài sản cố định khác	66.767.278	66.767.278	-
III	Bất động sản đầu tư	56.256.439.778	15.205.429.010	41.051.010.768
1	Bất động sản đầu tư cho thuê	56.256.439.778	15.205.429.010	41.051.010.768
Tổng cộng		83.818.859.586	27.072.635.419	56.746.224.167

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2022

Bảng 8: Tình hình tài sản Hợp nhất tại 30/09/2023

Đơn vị tính: đồng

STT	Tài sản	30/09/2023		
		Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	67.286.514.370	22.919.476.334	44.367.038.036
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	19.595.980.872	6.059.805.746	13.536.175.126
2	Máy móc và thiết bị	19.605.997.763	4.788.307.144	14.817.690.619
3	Phương tiện vận tải truyền dẫn	27.748.434.149	11.802.858.583	15.945.575.566
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	336.101.586	268.504.861	67.596.725
II	Tài sản cố định vô hình	516.767.278	516.767.278	-
1	Thương hiệu Vinaconex	450.000.000	450.000.000	-
2	Phần mềm máy tính và tài sản cố định khác	66.767.278	66.767.278	-
III	Bất động sản đầu tư	56.256.439.778	16.893.122.195	39.363.317.583
1	Bất động sản đầu tư cho thuê	56.256.439.778	16.893.122.195	39.363.317.583
Tổng cộng		124.059.721.426	40.329.365.807	83.730.355.619

Nguồn: BCTC hợp nhất tự lập quý III/2023

Bảng 9: Tình hình tài sản lớn thuộc sở hữu của Công ty mẹ tại 30/09/2023

Đơn vị tính: đồng

STT	Tài sản	30/09/2023		
		Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	27.045.652.530	13.003.737.196	14.041.915.334
1	Nhà cửa vật kiến trúc	13.355.219.736	4.273.670.304	9.081.549.432
2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	13.354.331.208	8.461.562.031	4.892.769.177
3	Thiết bị, dụng cụ quản lý	336.101.586	268.504.861	67.596.725
II	Tài sản cố định vô hình	516.767.278	516.767.278	-
1	Thương hiệu Vinaconex	450.000.000	450.000.000	-

2	Phần mềm máy tính và tài sản cố định khác	66.767.278	66.767.278	-
III	Bất động sản đầu tư	56.256.439.778	16.893.122.195	39.363.317.583
1	Bất động sản đầu tư cho thuê	56.256.439.778	16.893.122.195	39.363.317.583
Tổng cộng		83.818.859.586	30.413.626.669	53.405.232.917

Nguồn: BCTC riêng tự lập quý III/2023

Bảng 10: Danh sách đất đai, diện tích văn phòng của Công ty tại ngày 30/09/2023

STT	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Loại hình	Thời hạn sử dụng còn lại	Mục đích sử dụng
1	Tầng 3, Tòa nhà Lidaco-Vinaconex7, Số 19 phố Đại Từ, Hoàng Mai, Hà Nội	264,9	Văn phòng	Lâu dài	Cho thuê
2	Tầng 3, Tòa nhà H10, Số 2 ngõ 475 đường Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội	651,9	Văn phòng	Lâu dài	Cho thuê
3	Tầng 2, Tòa nhà 2A, Khu nhà ở để bán, 136 Hồ Tùng Mậu, Bắc Từ Liêm, Hà Nội	1389	Văn phòng	Đến hết 16/10/2058	Cho thuê
4	Tầng 1, Tòa nhà 1A, Khu nhà ở để bán, 136 Hồ Tùng Mậu, Bắc Từ Liêm, Hà Nội	541,9	Văn phòng	Đến hết 16/10/2058	Cho thuê
5	Tầng 2, Tòa nhà 1A, Khu nhà ở để bán, 136 Hồ Tùng Mậu, Bắc Từ Liêm, Hà Nội	1096	Văn phòng	Đến hết 16/10/2058	Cho thuê
6	Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Nam Từ Liêm, Hà Nội	343,6	Văn phòng	Đến hết 22/07/2058	Cho thuê
7	Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Nam Từ Liêm, Hà Nội	649	Văn phòng	Đến hết 22/07/2058	Trụ sở Công ty

Nguồn: Công ty

10.3 Thị trường hoạt động

Công ty hoạt động chính tại thị trường trong nước.

Bảng 11: Tình hình doanh thu theo thị trường

STT	Thị trường	Đơn vị	2021	2022	quý III/2023
-----	------------	--------	------	------	--------------

1	Trong nước	Đồng	124.563.547.379	325.139.450.897	205.148.791.867
2	Nước ngoài	Đồng	-	-	-
Tổng số			124.563.547.379	325.139.450.897	205.148.791.867

Nguồn: Công ty

Bảng 12: Tình hình lợi nhuận gộp theo thị trường

STT	Thị trường	Đơn vị	2021	2022	quý III/2023
1	Trong nước	Đồng	7.440.985.701	40.708.195.907	30.543.598.385
2	Nước ngoài	Đồng	-	-	-
Tổng số			7.440.985.701	40.708.195.907	30.543.598.385

Nguồn: Công ty

10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

Tình hình hiệu quả kinh doanh của Công ty trong lĩnh vực xây lắp

Hoạt động kinh doanh xây lắp tiếp tục duy trì kết quả kinh doanh ổn định, đang là nguồn doanh thu chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu doanh thu của Công ty. Hiện tại Công ty tiếp tục tập trung thực hiện các Hợp đồng xây lắp đã ký kết có giá trị lớn như Dự án Long Sơn (Bà Rịa – Vũng Tàu), Thi công xây dựng căn hộ tại Dự án Hà Nội Garden City - Thạch Bàn - Long Biên - Hà Nội, và Tổng thầu thực hiện dự án Chinh trang khu dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép, thuộc khu A- Đô thị mới An Vân Dương (Thừa Thiên Huế). Các công trình này sẽ đảm bảo doanh thu ổn định cho Công ty trong thời gian tới. Ngoài ra Công ty dự kiến là tổng thầu thực hiện dự án Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An thuộc khu E – Đô thị An Vân Dương với qua mô đầu tư xây dựng gần 1.500 tỷ đồng sẽ tiếp tục đảm bảo nguồn doanh thu xây lắp ổn định trong những năm tiếp theo.

Tình hình hiệu quả kinh doanh của Công ty trong lĩnh vực bất động sản

Các dự án Bất động sản của Công ty được đầu tư mở rộng ra các tỉnh như Hòa Bình và Thừa Thiên Huế, hướng đến các dự án trải dài cả nước... để tăng sức cạnh tranh và mở rộng tầm ảnh hưởng của Công ty trong lĩnh vực Bất động sản.

Dự án Đầu tư dự án có sử dụng đất Chinh trang khu dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép, thuộc khu A- Đô thị mới An Vân Dương hiện đã hoàn thiện 95% Hạ tầng kỹ thuật và 70% công tác xây dựng Thượng tầng. Dự án đã được mở bán và đang trong giai đoạn hoàn thiện để bàn giao tới tay Nhà đầu tư.

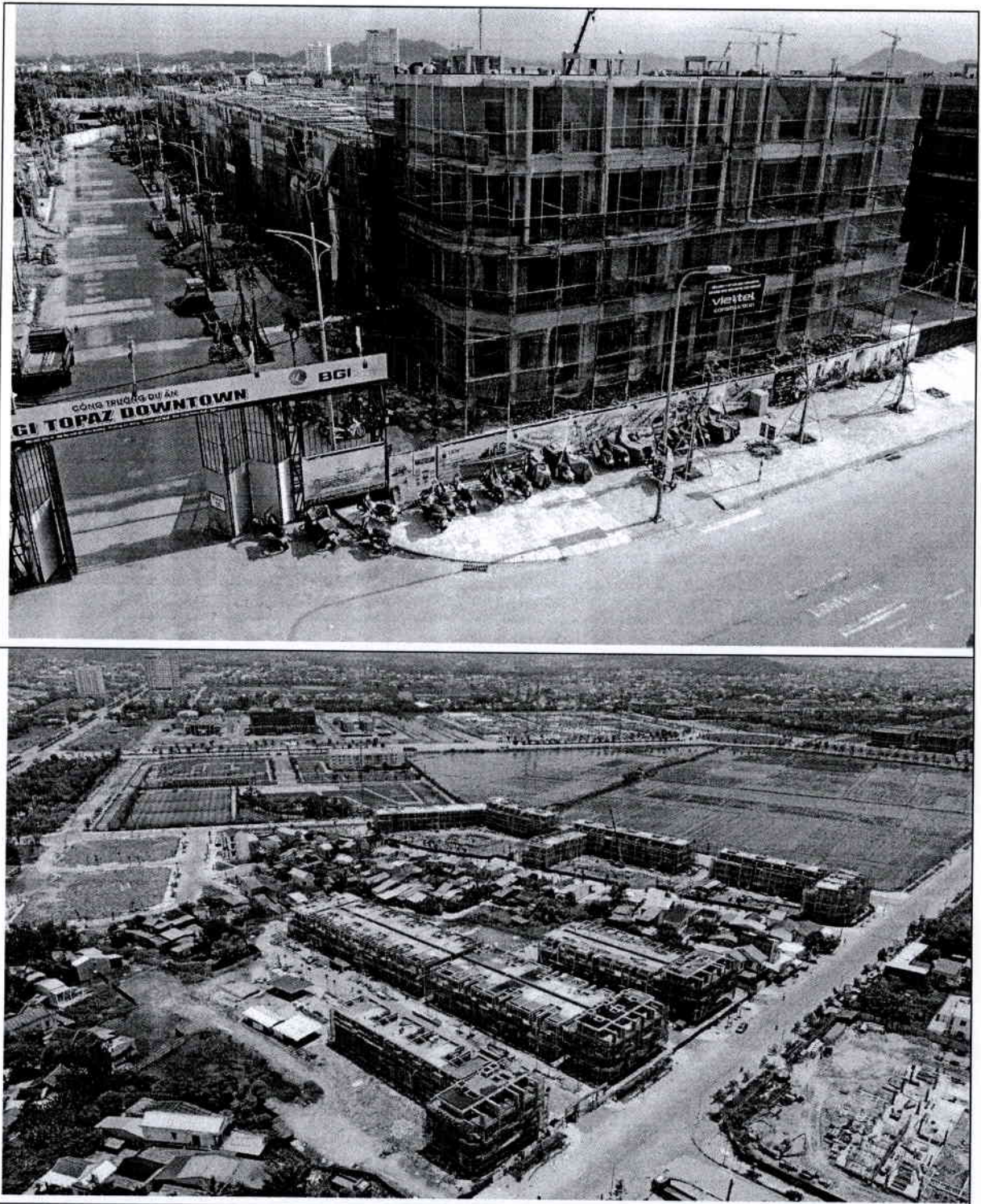
Dự án Khu đô thị phía đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc khu E – Khu đô thị mới An Vân Dương với chủ đầu tư là CTCP Tập đoàn IUC và CTCP Tập đoàn Nam Mekong, CTCP Tập đoàn BGI với tỷ lệ sở hữu tại CTCP Tập đoàn IUC là 39,47% (tương đương 39,47 % dự án) và đang có kế hoạch đầu tư thêm hơn 480 tỷ đồng (tương đương khoảng 22,24% tổng mức đầu tư dự án) để Hợp tác đầu tư cùng CTCP Tập đoàn IUC triển khai Dự án theo Hợp đồng số 1207/2023/HĐHT/BGI-IUC ngày 12/07/2023, hiện Dự án đã hoàn thiện thủ tục pháp lý và công tác giải phóng mặt bằng để nhận bàn giao đất thực hiện triển khai dự án, dự kiến sẽ đưa sản phẩm vào kinh doanh trong năm 2024.

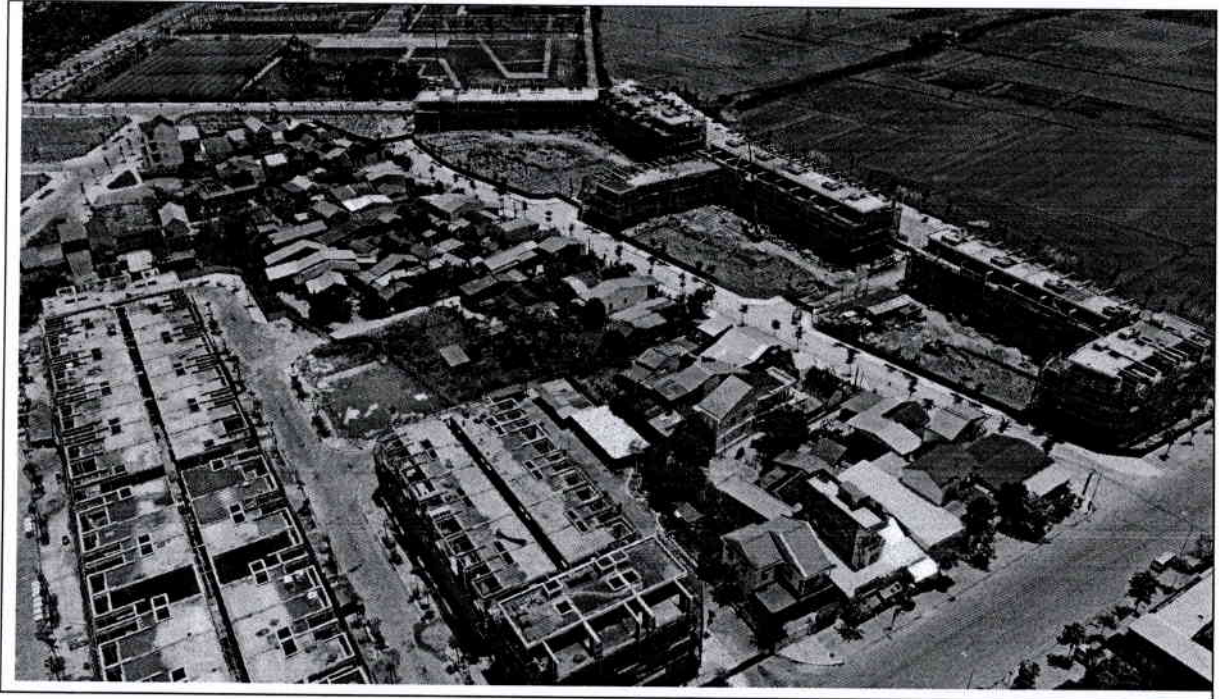
Thông qua hoạt động ủy thác, Công ty đã và đang triển khai dự án Khu Đô thị Bích Động

tại Thị trấn Việt Yên Bắc Giang. Dự án đã và đang hoàn thiện công tác giải phóng mặt bằng và sẽ nhận bàn giao đất và thực hiện triển khai dự án, dự kiến sẽ đưa sản phẩm vào kinh doanh trong năm 2024.

Dự án Khu nhà ở Nghỉ dưỡng và dịch vụ tổng hợp tại Tiểu khu 1 và Tiểu khu 2 Thị Trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình đang thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, dự kiến sẽ nhận bàn giao đất và bắt đầu thực hiện đầu tư dự án trong năm 2024.

Hình 6: Một số hình ảnh tiến độ Dự án khu A- Đô thị mới An Vân Dương





Tình hình sản xuất và kinh doanh Bê tông

Trạm bê tông Huế bắt đầu đi vào hoạt động ổn định từ đầu năm 2022, với rất nhiều công trình lớn được tập đoàn cung cấp bê tông như: Sân bay Phú Bài Huế, Nhà máy rác Phú Sơn, Siêu thị Aeon-mall Huế, dự án Topaz downtown ... và hiện trở thành đơn vị cung cấp bê tông lớn nhất của tỉnh Thừa Thiên Huế. Trong năm 2022 doanh thu từ hoạt động bê tông khoảng 90 tỷ đồng. Ngoài ra trong tháng 5/2023 Công ty đã hoàn thành nhà máy sản xuất Bê tông thứ 2 tại Đồng Nai để trở thành đơn vị cung cấp bê tông lớn nhất cho dự án Điện khí Nhơn Trạch 3-4. Như vậy Sau giai đoạn đầu tư từ năm 2021 hiện nay Công ty con của CTCP Tập đoàn BGI là Công ty cổ phần Vật liệu Xây dựng BGI đã hoàn thiện hai trạm bê tông gồm trạm bê tông tại Huế (hoàn thành 2021) và trạm bê tông tại Đồng Nai (hoàn thành đầu năm 2023) với tổng công suất 300 m³/h cùng hệ thống xe bơm, xe trộn hiện đại đã và đang dần trở thành mảng hoạt động đem lại doanh thu cao cho Tập đoàn.

Hình 7: Hình ảnh trạm bê tông Huế và Đồng Nai



Tình hình đầu tư tài chính

Trong những năm qua hoạt động đầu tư của Công ty tập trung vào đầu tư tài chính, đối với hoạt động đầu tư tài chính ngắn hạn chủ yếu là hoạt động tiền gửi ngắn hạn để mang lại hiệu quả sử dụng vốn lưu động, đối với hoạt động đầu tư tài chính dài hạn là hoạt động đầu tư thông qua hình thức sở hữu cổ phần tại các Công ty con, Công ty liên kết thực hiện đầu tư các dự án Bất động sản. Do các dự án đang trong gian đoạn đầu tư và thực hiện dự án (chưa đến giai đoạn bán hàng và ghi nhận doanh thu) nên doanh thu và hiệu quả đầu tư từ hoạt động kinh doanh đầu tư dài hạn chưa phát sinh trong những năm qua.

Tính đến 31/12/2022 báo cáo tài chính của Công ty ghi nhận đã đầu tư 291.180.000.000 đồng đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết và 17.553.196.000 đồng vào Công ty con.

Bảng 13. Các khoản đầu tư tài chính của Công ty

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2022		30/09/2023	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị góp vốn	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị góp vốn
Đầu tư vào công ty con				
Công ty cổ phần Vật liệu Xây dựng BGI	72,5%	7.250.000.000	81,23%	18.396.000.000
Công ty cổ phần Xây dựng BGI	90,21%	9.303.196.000	89,90%	8.990.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty Cổ phần tập đoàn IUC	39,47%	296.000.000.000	39,47%	296.000.000.000
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	30%	2.730.000.000	30%	2.730.000.000

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2022, BCTC riêng tự lập quý III/2023

10.5. Các hợp đồng lớn

Bảng 14: Các hợp đồng lớn đang thực hiện và đã được ký kết của BGI đến 30/09/2023

Do đặc thù của hoạt động xây lắp và đầu tư bất động sản, các hợp đồng thực hiện của Công ty cổ phần Tập đoàn BGI thường có thời gian dài. Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết của Công ty đến thời điểm hiện tại như sau:

STT	Tên Hợp đồng	Giá trị	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm dịch vụ đầu ra	Các đối tác tham gia	Mối quan hệ với NNB&CDL
1	Thực hiện Đầu tư dự án Khu dân cư tại Tiểu khu 1, Thị Trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình	128.153.700.000	02/07/2020	24 tháng	Bất động sản	Công ty cổ phần Tập đoàn IUC	IUC là Công ty liên kết
2	Thực hiện Đầu tư dự án Khu nhà ở Nghỉ dưỡng và dịch vụ tổng hợp tại Tiểu khu 1 và Tiểu khu 2 Thị Trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình	120.557.100.000	18/05/2020	24 tháng	Bất động sản	Công ty cổ phần Tập đoàn IUC	IUC là Công ty liên kết
3	Thực hiện Đầu tư dự án có sử dụng đất Chình trang khu dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép. thuộc khu A- Đô thị mới An Vân Dương.	630.483.240.000	T12/2020	42 tháng	Bất động sản	Công ty cổ phần Tập đoàn IUC	IUC là Công ty liên kết
4	Chứng nhận đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị phía Đông Nam, Thị trấn Đồng Mô	674.950.000.000	T7/2021	84 tháng	Bất động sản	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng hạ tầng Chi Lăng	Không có
5	Chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái và vui chơi giải trí Việt Nam tại Xã Quang Tiến, TP Hòa Bình	512.378.000.000	T10/2021	36 tháng	Bất động sản	Công ty cổ phần Archi Việt Nam và Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị Vinahud	Không có

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Bảng 15: Danh sách các nhà cung cấp lớn của Công ty

Tên nhà cung cấp	Giá trị thực hiện hợp đồng bao gồm VAT (đồng)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ với NNB&CDL
CTCP xây dựng BGI	89.046.839.703	Năm 2021	Xây dựng	Công ty con
Công ty TNHH Chung Thân TTY	7.820.140.000	Năm 2021	Mua tài sản	Không
CTCP Vinadelta	4.297.507.467	Năm 2021	Xây dựng hạ tầng	Không
CTCP Công nghệ Việt An	5.444.720.930	Năm 2021	Cung cấp thép các loại	Không
CTCP Xây Dựng Và Cây Xanh Hà Đô	2.809.047.719	Năm 2022	Cung cấp cây xanh	Không
CTCP Xây Dựng Bgi	137.786.797.878	Năm 2022	Xây dựng	Công ty con
Tổng Công Ty Cổ Phần Công Trình Viettel	17.067.817.224	Năm 2022	Xây dựng	Không
CTCP Vinadelta	4.064.192.925	Năm 2022	Xây dựng hạ tầng	Không
CTCP Đầu Tư Phan Vũ	22.343.253.343	Năm 2022	Ép cọc	Không
Công Ty TNHH Tư Vấn Và Xây Dựng Công Nghiệp 26-3	6.693.040.042	Năm 2022	Hệ thống điện	Không
CTCP Đầu Tư Và Thương Mại DKT	5.064.084.028	Năm 2022	Hệ thống điện	Không
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Kỳ Dương	1.338.693.480	Năm 2022	Hệ thống nước	Không
CTCP Xây Dựng BGI	41.015.610.459	Năm 2023	Xây dựng	Công ty con
Tổng Công Ty Cổ Phần Công Trình Viettel	24.452.078.769	Năm 2023	Xây dựng	Không

Nguồn: BGI

Bảng 16: Danh sách các khách hàng của Công ty

Tên khách hàng	Giá trị thực hiện hợp đồng bao gồm VAT (đồng)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ với NNB&CDL
-----------------------	--	----------------------------	--------------------------	------------------------------------

CTCP dịch vụ lắp đặt, vận hành và bảo dưỡng công trình dầu khí biển PTSC	96.132.527.629	Năm 2021	Xây lắp	Không
CTCP Phát triển Thương Mại Hồng Quân	2.500.000.000	Năm 2021	Bán tài sản	Không
CTCP dịch vụ lắp đặt, vận hành và bảo dưỡng công trình dầu khí biển PTSC	92.180.794.815	Năm 2022	Xây lắp	Không
CTCP Tập Đoàn IUC ²	157.933.444.546	Năm 2022	Xây lắp	Công ty liên kết
CTCP Tập Đoàn IUC ³	373.560.000	Năm 2022	Cho thuê văn phòng	Công ty liên kết
Tổng CTCP xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam	2.982.645.200	Năm 2022	Xây lắp	Không
CTCP dịch vụ lắp đặt, vận hành và bảo dưỡng công trình dầu khí biển PTSC	7.604.690.052	9 tháng / 2023	Xây lắp	Không
CTCP Tập Đoàn IUC	110.156.471.884	9 tháng / 2023	Xây lắp	Công ty liên kết
CTCP Tập Đoàn IUC	254.700.000	9 tháng / 2023	Cho thuê văn phòng	Công ty liên kết

Nguồn: Công ty

Ngoài ra, Công ty còn là đơn vị uy tín cung cấp dịch vụ cho các đơn vị công lập như Ủy ban nhân dân các tỉnh như tỉnh Hòa Bình, tỉnh Thừa Thiên Huế... Đối với các Hợp đồng, giao dịch với đối tác là Bên có liên quan của Công ty, bên có liên quan của Người nội bộ Công ty từ năm 2023 đến nay, Công ty đã thực hiện rà soát và trình Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị Công ty thực hiện thông qua đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

10.7.1. Vị thế của Tổ chức phát hành so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

Trải qua 27 năm xây dựng và phát triển, qua quá trình thực hiện tái cơ cấu, hoàn thiện bộ máy và định hướng phát triển, Công ty đã, đang và sẽ tập trung vào ba mảng hoạt động kinh doanh chính bao gồm kinh doanh bất động sản, hoạt động xây lắp và hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng, đảm bảo tính bổ trợ, bền vững của hoạt động kinh doanh, hướng tới trở thành Tập đoàn xây dựng, đầu tư kinh doanh bất động sản lớn mạnh, có thương hiệu uy tín tại thị

² Giá trị xây lắp thực hiện trên đã bao gồm VAT, Doanh thu với bên có liên quan được trình bày trên BCTC là giá trị xây lắp không bao gồm VAT là 146.017.120.585 đồng

³ Giá trị thực hiện cho thuê văn phòng trên đã bao gồm VAT, Doanh thu với bên có liên quan được trình bày trên BCTC là giá trị không bao gồm VAT là 339.600.000 đồng.

Tổng Doanh thu bán hàng với Công ty cổ phần tập đoàn IUC trong năm 2022 là 146.356.720.585 đồng

trường trong nước.

Công ty cổ phần Tập đoàn BGI tiền thân là Công ty cổ phần Xây dựng số 7, là một trong những doanh nghiệp có bề dày thành tích, kinh nghiệm triển khai hoạt động trong lĩnh vực xây dựng hàng đầu tại thị trường Việt Nam như xây dựng dân dụng (27 năm); xây dựng chuyên dụng gồm xây dựng công trình công nghiệp, trạm biến thế (22 năm), công trình cấp thoát nước và chuyên ngành đô thị (19 năm); công trình giao thông (17 năm), ... Hiện nay, Công ty là đối tác thực hiện triển khai nhiều dự án xây lắp lớn như Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (Bà Rịa – Vũng Tàu), các Dự án xây dựng dân dụng – khu đô thị lớn gồm khu đô thị chính trang CTR, Đông Nam Thủy Dương – Thuận An...

Việc phát triển ba mảng hoạt động kinh doanh bổ trợ giúp hoạt động kinh doanh của Công ty bền vững, có lợi thế, ít chịu rủi ro hơn so với các doanh nghiệp trên thị trường chỉ hoạt động cung cấp dịch vụ thi công hoặc sản phẩm bất động sản hoặc sản phẩm vật liệu xây dựng. Công ty tham gia trực tiếp vào quá trình sản xuất nguyên vật liệu, có năng lực thi công xây lắp và có quỹ đất để phát triển dự án. Do đó, các sản phẩm của Công ty ra thị trường có giá thành cạnh tranh, thuộc phân khúc trung cao cấp, dễ dàng tiếp cận thị trường và được khách hàng đánh giá cao. Bên cạnh đó, các dự án của Công ty triển khai đều có quy mô vừa và nhỏ, tập trung ở các tỉnh tiềm năng có vị trí đẹp và trung tâm, phù hợp với năng lực tài chính, quản trị, vận hành của doanh nghiệp, đồng thời triển khai tập trung, không triển khai tràn lan, hàng loạt từ đó tạo hiệu quả về hoạt động kinh doanh, mang lại lợi ích thiết thực cho cổ đông.

So sánh về quy mô vốn, Công ty đang nằm trong nhóm các Công ty có quy mô vốn trung bình so với toàn ngành với hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty ở mức ổn định và tốt. Công ty tham gia đa dạng về nhiều mảng, các hoạt động bổ trợ và không tách rời, do đó không thể xác định thị phần của Công ty trong lĩnh vực hoạt động nói chung.

Bảng 17: So sánh một số Công ty trong ngành có cùng quy mô vốn

Mã CK	Tên Công ty	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tổng tài sản (Tỷ đồng)	Doanh thu 2022 (Tỷ đồng)	Lợi nhuận 2022 (Tỷ đồng)	Biên lợi nhuận ròng
BCE	CTCP Xây dựng và Giao thông Bình Dương	350	648	110	(58,3)	-
CTD	CTCP Xây dựng Coteccons	792	15.308	14.538	20,7	0,1%
L18	CTCP Đầu tư và Xây dựng số 18	381	3.547	2.212	30,6	1,38%
VC2	CTCP Đầu tư và Xây dựng Vina2	472	2.294	969	29,4	3,03%
VC7	CTCP Tập đoàn BGI	480	845	325	12,9	3,96%

Nguồn: BCTC kiểm toán các Công ty, SBSI tổng hợp

Bằng sự nỗ lực của toàn thể CBCNV, Công ty đã đạt được nhiều danh hiệu như: nhiều năm liên đạt danh hiệu tập thể lao động tiên tiến của Tổng Công ty Vinaconex trong giai đoạn từ 2005 đến 2016; nhiều năm liên đạt danh hiệu tập thể lao động xuất sắc từ năm 2005 – 2011 và từ năm 2015 – 2016 do Bộ Xây dựng trao tặng; Cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây dựng năm 2010; Huân chương lao động Hạng II năm 2010 do Thủ tướng trao tặng.

Công ty sở hữu nguồn nhân lực cao với hơn 70% nhân viên có trình độ đại học và trên đại học, đội ngũ quản lý của Công ty đều có kinh nghiệm trong công tác xây lắp, kinh doanh bất động sản và quản lý tài chính. Với năng lực tài chính lành mạnh và đội ngũ cán bộ quản lý, nhân viên có năng lực và chuyên môn cao, Công ty có đầy đủ khả năng hoàn thành xuất sắc những kế hoạch đặt ra, đưa thương hiệu BGI Group trở thành thương hiệu mạnh, có uy tín trong lĩnh vực xây lắp và kinh doanh bất động sản.

10.7.2. Triển vọng phát triển của ngành

Ngành Bất động sản

Thị trường bất động sản Việt Nam trong giai đoạn này đứng trước những cơ hội và thách thức nhất định. Thị trường bất động sản Việt Nam gặp hàng loạt khó khăn chưa từng có trong lịch sử, khi chịu cùng lúc nhiều cú shock từ nền kinh tế vĩ mô toàn cầu, chính sách lãi suất, niềm tin thị trường giảm sút, nguồn vốn doanh nghiệp chưa phục hồi và các thay đổi văn bản pháp luật. Theo Báo cáo được các chuyên gia của Viện Nghiên cứu Kinh tế - Tài chính - Bất động sản (BDS) Dat Xanh Services (DXS - FERI) thực hiện công bố cho thấy, nguồn cung sản phẩm mới trong quý I/2023 tiếp tục khan hiếm và thị trường chủ yếu thực hiện bán hàng cũ. DXS - FERI dự báo nguồn cung mới năm 2023 đều giảm mạnh so với năm 2022 với tỷ lệ giảm trong khoảng từ 30% - 60% và thị trường giao dịch sẽ trầm lắng.⁴

Tuy vậy, với hàng loạt các chính sách, biện pháp hỗ trợ từ Chính Phủ, thị trường bất động sản cũng đã đang có những dấu hiệu phục hồi rõ nét so với năm 2022. Chính phủ đã ban hành các văn bản hỗ trợ doanh nghiệp bất động sản về trái phiếu phát hành, tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh và bền vững, kế hoạch đề án đầu tư xây dựng ít nhất một triệu căn hộ nhà ở xã hội từ nay đến năm 2030. Nghị định bổ sung quy định về cấp quyền sở hữu cho bất động sản du lịch nghỉ dưỡng...

Lợi thế từ nền tảng kinh tế vĩ mô ổn định, quá trình đô thị hóa nhanh, công nghệ và chuyển đổi số ngày càng phát triển cùng các sửa đổi, bổ sung chính sách liên quan đến Luật kinh doanh bất động sản và Luật nhà ở đã cho thấy tiềm năng phát triển dài hạn của thị trường bất động sản Việt Nam.

Ngành Xây dựng

Lĩnh vực thi công xây dựng dân dụng trong thời gian qua được hỗ trợ bởi tốc độ đô thị hóa và

⁴ <https://thoibaotaichinhvietnam.vn/kich-ban-nao-cho-thi-truong-bat-dong-san-viet-nam-quy-ii2023-124978.html>

mức sống người dân gia tăng, cơ cấu dân số với tỷ trọng lớn người dân trong độ tuổi lập gia đình và có nhu cầu về nhà ở, cũng như sự thông thoáng hơn về chính sách khi Luật Nhà ở 2014 cho phép người nước ngoài mua nhà tại Việt Nam. Đây đã và đang là lực đẩy quan trọng trong việc phát triển các dự án bất động sản dân dụng cho mọi phân khúc, từ các dự án nhà ở xã hội cho người dân có mức thu nhập thấp đến các dự án cao cấp hướng đến đối tượng các chuyên gia nước ngoài làm việc tại các địa phương tập trung nhiều khu công nghiệp, khu công nghệ cao. Ngoài ra, việc đẩy mạnh hoạt động đầu tư công và làn sóng dịch chuyển các nhà máy ra khỏi Trung Quốc đã tạo đà tăng trưởng cho hoạt động xây dựng hạ tầng - công nghiệp. Theo đó, ngành xây dựng được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng và vẫn là một trong những đầu tàu dẫn dắt nền kinh tế trong tương lai.

10.7.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ chức phát hành so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới

Ngành Bất động sản và ngành Xây dựng là những ngành kinh tế có vị trí tiên phong và vai trò chủ chốt trong công cuộc xây dựng và phát triển đất nước. Chủ trương của Nhà nước hướng tới phát triển thị trường bất động sản ổn định, vững chắc, có cấu trúc hoàn chỉnh và đồng bộ với hạ tầng xã hội, đa dạng hóa các sản phẩm, dịch vụ. Về lĩnh vực xây dựng, ngành Xây dựng Việt Nam phấn đấu đạt trình độ tiên tiến, nâng cao năng lực nhằm đáp ứng yêu cầu trong nước và có khả năng cạnh tranh quốc tế, phát triển mạnh công nghiệp vật liệu xây dựng, nhất là vật liệu mới và vật liệu chất lượng cao.

Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục chiến lược phát triển theo hướng tập trung vào ba mảng kinh doanh cốt lõi là Kinh doanh Bất động sản, Thi công Xây dựng, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, nhằm duy trì và phát huy thế mạnh sẵn có, gia tăng giá trị cung cấp đồng thời bảo đảm và nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ. Chiến lược này hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển chung mà Nhà nước đang khuyến khích và tận dụng được những điểm mạnh và lợi thế của Công ty. Cụ thể:

Đối với lĩnh vực bất động sản:

- Tận dụng lợi thế từ các dự án hợp tác để đẩy mạnh triển khai các dự án tại trên toàn quốc, nhằm khai thác hiệu quả thị trường với các sản phẩm đất nền, đất thương mại dịch vụ, đồng thời tiếp tục triển khai các dự án nhà ở công nhân, nhà ở xã hội nhằm hướng tới các đối tượng có nhu cầu thực;
- Đa dạng hóa sản phẩm bất động sản, đảm bảo tiêu chí về chất lượng và giá cả hợp lý nhằm phục vụ đa dạng nhu cầu của nhà đầu tư và người tiêu dùng;
- Tập trung tham gia các dự án đấu thầu triển khai Bất động sản của cơ quan Nhà nước hướng đến các dự án minh bạch, hiệu quả, không có các rủi ro về pháp lý hoặc vướng mắc trong quá trình triển khai Dự án.

Đối với lĩnh vực Xây dựng:

- Tiếp tục đẩy mạnh phát triển lĩnh vực thi công xây lắp với nhiệm vụ thiết kế và xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng do Công ty làm chủ đầu tư và nhận thầu;

- Tăng cường vai trò tiếp thị, đấu thầu và quản lý điều hành công trình nhằm nâng cao tính chuyên nghiệp;
- Tập trung thu hồi vốn, đẩy nhanh công tác hoàn thiện hồ sơ thanh toán công trình để tạo nhanh dòng tiền phục vụ sản xuất kinh doanh;
- Tăng cường đầu tư mua sắm trang thiết bị, máy móc và phương tiện thi công.

Đối với lĩnh vực Sản xuất vật liệu xây dựng

- Tăng quy mô sản xuất đáp ứng đầy đủ các đơn hàng của Khách hàng hiện tại;
- Tăng hoạt động quản lý, mở rộng thị trường đẩy mạnh hoạt động kinh doanh.

10.8. Hoạt động Marketing

Với phương châm lấy chất lượng và hiệu quả công việc làm mục tiêu và nền tảng trong kinh doanh, từ những công trình, sản phẩm xây dựng có chất lượng tốt, tính thẩm mỹ cao và thời gian thi công nhanh, Công ty đã xây dựng và duy trì thương hiệu lâu năm trên thị trường. Đó là công cụ tiếp thị trực tiếp, xuyên suốt, hiệu quả mang lại các khách hàng lâu năm và khách hàng tiềm năng cho Công ty.

Bên cạnh đó, với định hướng hoạt động mở rộng sang lĩnh vực bất động sản và vật liệu xây dựng, Công ty đã và đang tích cực thúc đẩy hoạt động marketing để phát huy tối đa hiệu quả hoạt động kinh doanh, bao gồm nhưng không giới hạn các hoạt động truyền thông phát triển thương hiệu qua kênh báo chí, website Công ty... Mặt khác Công ty cũng thực hiện các chương trình quảng cáo thông tin dự án trên các phương tiện truyền thông đại chúng, các trang thông tin điện tử, các trang mạng xã hội, các ấn phẩm phát hành như catalogue. ... để tiếp cận, giới thiệu các sản phẩm với khách hàng tiềm năng.

10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

- Nhãn hiệu thương mại: Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI
- Tên viết tắt: BGI Group
- Logo Công ty:



- Nhãn hiệu đã được đăng ký lên cục sở hữu trí tuệ và đã có Quyết định của Cục sở hữu trí tuệ thuộc Bộ Khoa học và Công nghệ phê duyệt về việc chấp nhận đơn hợp lệ số 69859/QĐ-SHTT ngày 28/08/2020.

10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển

Với 27 năm hình thành và phát triển không ngừng, để đạt được thành quả hiện tại, nhân lực và

công nghệ là một trong những nhân tố quan trọng, luôn được Công ty ưu tiên nghiên cứu, phát triển. Trong thời gian vừa qua, Công ty tiếp tục nghiên cứu phát triển công nghệ, phát triển các bất động sản mới đáp ứng nhu cầu thị trường ngày càng cao, đồng thời đào tạo nguồn nhân lực đáp ứng nhu cầu kinh doanh. Điều này đã góp phần giúp Công ty tiếp tục đà tăng trưởng, các chính sách nghiên cứu và phát triển đã được Công ty áp dụng trong năm 2020 - 2022 như sau:

- Phát triển và đào tạo nguồn nhân lực từng năm theo định hướng phát triển của công ty phối hợp với các đơn vị đào tạo tổ chức các khóa đào tạo để bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ cho đội ngũ lao động hiện có;
- Hợp tác quốc tế về kỹ thuật, tạo điều kiện thuận lợi để cán bộ kỹ thuật và công nghệ tham gia các hội chợ quốc tế, học hỏi các đối tác có nhiều kinh nghiệm trong và ngoài nước trao đổi học tập và nghiên cứu kỹ thuật;
- Công ty đã nghiên cứu và hoàn thiện hoạt động xây lắp theo tiêu chuẩn Tổng thầu quốc tế (cụ thể là của Tổng thầu Technip SK) tại Công trình Hóa lọc dầu Long Sơn;
- Công ty đã hợp tác với các đơn vị nước ngoài tư vấn thiết kế có tên tuổi lớn như Công ty Zoo của Nhật Bản, Plan ADD của Hàn Quốc ... để tiếp cận các mẫu thiết kế, tiện ích hiện đại nhằm cung cấp cho Thị trường những sản phẩm bất động sản hấp dẫn;
- Nâng cao trình độ quản lý của các cán bộ quản lý, ứng dụng vào thực tiễn các mô hình quản trị sản xuất, quản trị tài chính, quản trị hàng tồn kho, quản trị chất lượng trong điều hành doanh nghiệp.

10.11. Chiến lược kinh doanh

Với hơn 27 năm kinh nghiệm hoạt động trong Ngành Xây dựng công trình và kinh doanh bất động sản, trên cơ sở xem xét, đánh giá xu hướng phát triển của ngành, nhu cầu thị trường và thực trạng của Công ty, Ban lãnh đạo Công ty đã xác định chiến lược kinh doanh giai đoạn 2021 - 2026 cho Công ty như sau:

- Tiếp tục triển khai Công ty theo mô hình Tập đoàn bao gồm lĩnh vực hoạt động Xây lắp, Kinh doanh Bất động sản và Vật liệu xây dựng;
- Đẩy mạnh phát triển các Dự án bất động sản bao gồm thực hiện và thúc đẩy tiến độ đầu tư xây dựng với các Dự án đã đầy đủ cơ sở pháp lý, đồng thời nghiên cứu các Dự án bất động sản tại các tỉnh tiềm năng như Quảng Bình, Hải Dương, Quảng Trị, Ninh Thuận, ...
- Xây dựng đội ngũ nhân sự chuyên môn kế thừa: xây dựng cơ chế đãi ngộ, tổ chức bộ máy quản lý chuyên nghiệp cũng như tăng cường công tác quản trị, đào tạo nhân sự đáp ứng quy mô hoạt động ngày càng phát triển của Công ty;
- Nguồn lực dự kiến và nguồn vốn sử dụng: Công ty thực hiện phát triển các chiến lược kinh doanh dựa trên nguồn vốn chủ sở hữu lũy kế qua các năm, nguồn vốn huy động thêm từ cổ đông hiện hữu, đồng thời thực hiện sử dụng nguồn vốn vay đảm bảo hiệu quả tài chính và tối đa hóa lợi nhuận cho Công ty.

10.12 Trường hợp Tổ chức phát hành hoạt động kinh doanh trong ngành kinh doanh có điều kiện: Tổ chức phát hành không hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện.

11. Chính sách đối với người lao động

11.1 Cơ cấu lao động của Công ty

Bảng 18: Tình hình lao động của Công ty

STT	Cơ cấu lao động	Năm 2021	Năm 2022	30/09/2023
		Số lượng (người)	Số lượng (người)	Số lượng (người)
1	Phân theo trình độ			
	Lao động có trình độ đại học trở lên	19	25	18
	Lao động có trình độ trung cấp	01	01	01
	Lao động có trình độ khác	05	05	05
2	Phân loại theo giới tính			
	Nam	15	21	15
	Nữ	10	10	09
3	Phân loại theo thời gian			
	Lao động thường xuyên	25	31	24
	Lao động thời vụ	0	0	03
	Tổng cộng	25	31	24

Nguồn: Công ty

() cơ cấu lao động tại VC7 không bao gồm lao động tại các Công ty con, Công ty thành viên*

11.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

Chính sách lương thưởng, trợ cấp

- Công ty luôn thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ cam kết với người lao động đã được quy định trong Thỏa ước lao động tập thể và Hợp đồng lao động. Người lao động trong Công ty đều có hợp đồng lao động, các chế độ liên quan đến người lao động như trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, trợ cấp ốm đau, thai sản ... đều được Công ty thực hiện đầy đủ, đảm bảo thời gian chi trả đúng quy định.
- Đảm bảo thu nhập phù hợp với khả năng cống hiến và đảm bảo tính cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành. Mức lương bình quân đầu người của người lao động tại Công ty năm 2022 đạt **21.800.000 đồng/người/tháng**, thu nhập của người lao động được cải thiện qua từng năm.
- Thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ đối với người lao động theo đúng chế độ, chính sách theo quy định pháp luật hiện hành.
- Có chính sách khen thưởng kịp thời đối với cá nhân và tập thể có công đóng góp cho Công ty. Có biện pháp kỷ luật đối với những cá nhân có hành động gây ảnh hưởng xấu đến quyền lợi và uy tín của Công ty.
- Ngoài ra, Công ty đảm bảo chi trả đầy đủ các khoản thưởng trong các dịp lễ tết, tổ chức các chương trình du lịch, khám sức khỏe định kỳ tại cơ sở y tế đạt chất lượng.

Chính sách đào tạo

- Công ty luôn duy trì chính sách đào tạo hằng năm nhằm nâng cao trình độ đội ngũ lao động toàn Công ty. Hình thức đào tạo chủ yếu được thực hiện dưới dạng đào tạo tại chỗ và đào tạo

chuyên sâu với nhiều nội dung khác nhau.

- Hỗ trợ và tạo mọi điều kiện để người lao động phát huy khả năng trong học tập, nâng cao kiến thức chuyên môn nghiệp vụ.
- Đào tạo và sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với tình hình phát triển của Công ty.
- Ngoài ra, người lao động được trang bị trang phục làm việc, trang bị bảo hộ lao động; được tham gia các lớp huấn luyện về an toàn lao động, phòng chống cháy nổ nhằm đảm bảo an toàn cho người lao động và phòng tránh các bệnh nghề nghiệp.

12. Chính sách cổ tức

Cổ tức được trích từ lợi nhuận của Công ty, cổ tức được chi trả cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật; và ngay sau khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn phải trả. Cổ tức được chia cho các cổ đông theo phần vốn góp. Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên cơ sở đề xuất của HĐQT, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới. Do Công ty đang trong giai đoạn tập trung đầu tư và triển khai dự án, tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, 2023; Đại hội đồng cổ đông đã thống nhất thông qua việc không chia cổ tức và đặt kế hoạch năm 2023 sẽ chi trả 15%.

Bảng 19: Tình hình chi trả cổ tức qua các năm của Công ty

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
Tỷ lệ chi trả cổ tức (%), trong đó:	0%	0%	0%
Tỷ lệ cổ tức bằng tiền mặt đã trả (%)	0%	0%	0%
Tỷ lệ cổ tức bằng cổ phiếu đã trả (%)	5%	0%	0%

Nguồn: VC7

13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

Căn cứ Nghị quyết đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI số 05-2021/NQ/ĐHĐCĐ ngày 19/03/2021, số tiền thu được từ đợt chào bán ra công chứng cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng đầu tư xây dựng Dự án Chính trang khu dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép, thuộc Khu A- Đô thị mới An Vân Dương, cụ thể như sau:

Tên dự án	Tổng mức đầu tư (đồng)	Giá trị sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán (đồng)	Thời gian thực hiện dự kiến
Dự án Chính trang khu dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép, thuộc Khu A-Đô thị mới An Vân Dương	630.483.240.000	240.226.390.000	Trong năm 2022

Tên dự án	Tổng mức đầu tư (đồng)	Giá trị sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán (đồng)	Thời gian thực hiện dự kiến
Tổng	630.483.240.000	240.226.390.000	

Công ty đã thực hiện hoàn tất việc giải ngân vốn thu được từ đợt chào bán theo đúng mục đích sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua và được kiểm toán xác nhận tại Báo cáo kiểm toán tình hình sử dụng vốn số 312-22/BC-TC/VAE ngày 09/06/2022. Hội đồng quản trị đã thực hiện báo cáo và thuyết minh trong Báo cáo kiểm toán năm 2022 tình hình sử dụng vốn tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 và được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Công ty đã thực hiện báo cáo UBCKNN về tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 9 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020, tuy nhiên do tình hình dịch bệnh kéo dài khiến cho Công ty chậm trễ việc thực hiện công bố thông tin, Công ty đã thực hiện nộp phạt theo công văn số 7720/UBCK-GSĐC của Ủy ban chứng khoán Nhà nước ngày 22/11/2022 về việc vi phạm nghĩa vụ công ty đại chúng của CTCP Tập đoàn BGI.

14. **Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành**
Không có.
15. **Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**
Không có.
16. **Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích**
Công ty cổ phần Tập đoàn BGI cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

1. Kết quả hoạt động kinh doanh

1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty được lập theo đơn vị tiền tệ là đồng Việt Nam, tuân thủ theo các quy định của Luật kế toán và các chuẩn mực, chế độ kế toán hiện hành ở Việt Nam.

Bảng 20: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh hợp nhất

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng/ giảm	quý III/2023
Tổng giá trị tài sản	763.804.630.784	840.676.220.915	10,1%	827.217.487.733
Doanh thu thuần	124.563.547.379	325.139.450.897	161%	205.148.791.867
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(15.215.577.115)	13.175.653.991	-	18.680.823.221
Lợi nhuận khác	30.147.933.795	(207.711.704)	-	11.282.586.450
Lợi nhuận trước thuế	14.932.356.680	12.967.942.287	(13,2%)	29.963.409.671
Lợi nhuận sau thuế	10.491.151.145	12.988.882.403	23,8%	28.976.157.181
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	-	-
Tỷ lệ cổ tức	0%	0%	-	-

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2022, BCTC hợp nhất tự lập quý III/2023

Bảng 21: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng/ giảm	quý III/2023
Tổng giá trị tài sản	726.092.790.623	785.778.562.209	8,22%	772.949.058.524
Doanh thu thuần	92.398.416.968	241.386.394.692	161,25%	122.179.119.808
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(15.670.287.850)	11.344.090.798	-	6.984.722.296
Lợi nhuận khác	30.147.886.953	(198.944.121)	-	11.608.478.039

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng/ giảm	quý III/2023
Lợi nhuận trước thuế	14.477.599.103	11.145.146.677	(23,02%)	18.593.200.335
Lợi nhuận sau thuế	10.389.464.557	11.145.146.677	7,27%	18.593.200.335

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2022, BCTC riêng tự lập quý III/2023

- Theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021, lợi nhuận sau thuế của Công ty đến từ thu nhập khác, chủ yếu là hoàn nhập dự phòng công trình và điều chỉnh giảm trích trước chi phí xây dựng dự án là do:

+ Theo chuẩn mực kế toán quy định về nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả trong lĩnh vực xây lắp được trình bày tại Thuyết minh số 15 Báo cáo tài chính kiểm toán, Dự án chung cư 136 Hồ Tùng Mậu do Công ty thực hiện đã hoàn thành bàn giao trong năm 2016, Công ty đã thực hiện trích dự phòng bảo hành công trình theo tỷ lệ, khoản dự phòng này đã được ghi nhận vào chi phí, khi hết thời gian bảo hành, khoản bảo hành công trình không sử dụng hết được ghi nhận vào thu nhập.

+ Công ty trong giai đoạn tái cấu trúc đồng thời do giai đoạn 2020 – 2021 bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh nên các Hợp đồng đã thực hiện ký kết, triển khai, tuy nhiên do thời gian triển khai kéo dài khiến cho lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2021 chưa được ghi nhận.

- Theo BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2022, doanh thu của Công ty với CTCP Tập đoàn IUC là 146,35 tỷ đồng và giao dịch trọng yếu giữa Công ty và CTCP Tập đoàn IUC là doanh thu cho thuê văn phòng (theo thuyết minh trang 22 – BCTC hợp nhất năm 2022). Tuy nhiên, thông tin này chưa chính xác. Thực tế, Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với CTCP Tập đoàn IUC là Doanh thu cung cấp dịch vụ xây lắp. Nội dung này đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam – đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty xác nhận. Công ty đã thực hiện chỉnh sửa, bổ sung Báo cáo quản trị Công ty năm 2022 và thực hiện công bố thông tin theo quy định pháp luật.

STT	Loại giao dịch	Giá trị (đồng)
1	Doanh thu hoạt động xây lắp	146.017.120.585
2	Doanh thu cho thuê văn phòng	339.600.000
	Tổng cộng	146.356.720.585

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành

1.2.1. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong 02 năm gần đây Thuận lợi

Là doanh nghiệp với lĩnh vực hoạt động chính là thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản và sản xuất vật liệu xây dựng, Công ty tận dụng được lợi thế hỗ trợ từ các mảng kinh doanh, giảm thiểu được rủi ro trong quá trình triển khai dự án, khiến hoạt động kinh doanh của Công ty diễn

ra xuyên suốt, ổn định, giá thành sản xuất và nguyên vật liệu không bị ảnh hưởng quá nhiều. Bên cạnh đó, Công ty có lợi thế về uy tín, năng lực nhân sự, năng lực tài sản, năng lực thực hiện dự án được kế thừa và phát triển từ doanh nghiệp nhà nước, kết hợp đổi mới với sự năng động của đội ngũ ban lãnh đạo và tầm nhìn chiến lược phát triển doanh nghiệp đã xây dựng dấu mốc phát triển mới của Tập đoàn là những thế mạnh giúp Công ty thành công khi tham gia đấu thầu dự án, mở rộng được các dự án triển khai trong 05 năm tới. Cụ thể, trong năm 2020 – 2022, Công ty và các đơn vị thành viên đã trúng thầu 04 dự án phát triển khu đô thị với quy mô tổng mức đầu tư lên đến 3.194 tỷ đồng và bắt đầu triển khai dự án đầu tiên trong năm 2021.

Khó khăn

Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự ảnh hưởng của sự phát triển của nền kinh tế nói chung và của ngành xây dựng - bất động sản nói riêng. Việt Nam đã đề ra nhiều giải pháp kịp thời để vừa chống dịch vừa phát triển kinh tế đảm bảo không đứt gãy hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2022, đồng thời xây dựng nhiều biện pháp để hỗ trợ doanh nghiệp và nền kinh tế vượt qua thời điểm khó khăn như giảm thuế, gia hạn thuế, giảm lãi vay,.. đồng thời đẩy mạnh lĩnh vực đầu tư công. Diễn biến phức tạp của dịch bệnh trong năm 2021 khiến cho hoạt động kinh doanh của Công ty gặp nhiều khó khăn. Sự gián đoạn thực hiện trong quá trình thực hiện các chỉ đạo chống dịch của Chính phủ cùng với nhiều vấn đề tồn đọng từ giai đoạn trước đó như chính sách siết chặt tín dụng với bất động sản, số lượng dự án được phê duyệt giảm... ảnh hưởng đến quá trình tìm kiếm khách hàng mới. Việc triển khai dự án gặp nhiều khó khăn do diễn biến tình hình dịch bệnh phức tạp, chính sách giãn cách xã hội kéo dài khiến cho các hoạt động kinh doanh của Công ty đều chậm tiến độ so với dự kiến. Bên cạnh đó, dự án thi công công trình tại Thạch Bàn bị tạm dừng theo do thiếu thủ tục pháp lý của chủ đầu tư cũng ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

1.2.2 Những biến động lớn có thể ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất.

Các hoạt động chính của Công ty đã bắt đầu vào giai đoạn bán hàng, ghi nhận doanh thu và có dòng tiền từ hoạt động kinh doanh, hoạt động đầu tư, do đó các biến động lớn có thể ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty có thể đến từ các rủi ro biến động từ nền kinh tế vĩ mô như lãi suất cho vay bất động sản tăng cao hoặc lạm phát tiếp tục tăng khiến cho nhu cầu mua nhà tại các Dự án mà Công ty đang sở hữu giảm, từ đó ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Mặt khác, sự hỗ trợ từ các chính sách trong lĩnh vực bất động sản của Chính phủ và nỗ lực kiểm chế lạm phát, kích cầu tăng trưởng sẽ khiến các sản phẩm thuộc Dự án của Công ty đang chào bán được thị trường đón nhận, từ đó gây doanh thu lợi nhuận đột biến so với các năm trước đó.

2. Tình hình tài chính

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

2.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh

doanh theo đúng các quy định của pháp luật và đúng mục đích quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Bảng 22: Tình hình vốn điều lệ (Đơn vị: đồng)

	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
Vốn điều lệ	480.455.920.000	480.455.920.000	480.455.920.000

Bảng 23: Nguồn vốn kinh doanh Công ty mẹ (Đơn vị: đồng)

TT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
I	Nợ phải trả	215.246.634.237	268.692.489.799	242.441.953.507
1	Nợ ngắn hạn	163.056.293.599	173.488.920.068	179.873.398.776
2	Nợ dài hạn	52.190.340.638	95.203.569.731	62.568.554.731
II	Vốn chủ sở hữu	510.846.156.386	517.086.072.410	530.507.105.017
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	480.455.920.000	480.455.920.000	480.455.920.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	3.048.161.158	3.048.161.158	3.048.161.158
3.	Cổ phiếu quỹ	(3.141.000)	(3.141.000)	(3.141.000)
4.	Quỹ đầu tư phát triển	7.724.293.614	7.724.293.614	7.724.293.614
5.	LNST chưa phân phối	19.620.922.614	25.860.838.638	39.281.871.245
	Tổng nguồn vốn	726.092.790.623	785.778.562.209	772.949.058.524

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2022, BCTC riêng tư lập quý III/2023

Bảng 24: Nguồn vốn kinh doanh Hợp nhất

Đơn vị: đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
I	Nợ phải trả	250.917.166.610	318.705.104.991	331.115.703.379
1	Nợ ngắn hạn	192.749.678.177	215.938.260.260	261.089.383.648
2	Nợ dài hạn	58.167.488.433	102.766.844.731	70.026.319.731
II	Vốn chủ sở hữu	512.887.464.174	521.971.115.924	547.101.784.354
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	480.455.920.000	480.455.920.000	480.455.920.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	3.048.161.158	3.048.161.158	3.048.161.158
3.	Cổ phiếu quỹ	(3.141.000)	(3.141.000)	(3.141.000)
4.	Quỹ đầu tư phát triển	7.724.293.614	7.724.293.614	7.724.293.614
5.	LNST chưa phân phối	19.061.769.131	27.032.535.503	50.010.705.026

TT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
	Tổng nguồn vốn	763.804.630.784	840.676.220.915	878.217.487.733

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2022, BCTC hợp nhất tự lập quý III/2023

2.1.2. Trích khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá tài sản cố định, Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại tài sản cố định.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản, phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các văn bản pháp luật điều chỉnh liên quan, cụ thể như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc:	05-30 năm
Máy móc, thiết bị:	05-10 năm
Phương tiện vận tải:	06-10 năm
Thiết bị văn phòng:	03-05 năm

2.1.3. Mức lương bình quân

Mức lương bình quân của cán bộ công nhân viên Công ty năm 2021 là 20.000.000 đồng/người/tháng và năm 2022 là 21.800.000 đồng/người/tháng. So với mức lương cơ bản theo luật định và của các doanh nghiệp trong cùng ngành trên địa bàn, mức lương của Công ty được đánh giá là cạnh tranh, thu hút được người lao động.

2.1.4. Tình hình công nợ

2.1.4.1. Các khoản phải thu

Bảng 25: Các khoản phải thu hợp nhất của BGI

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
Các khoản phải thu ngắn hạn	105.939.878.496	155.972.571.658	185.974.610.080
<i>Phải thu khách hàng</i>	<i>49.885.744.318</i>	<i>82.002.838.442</i>	<i>99.209.978.290</i>
<i>Trả trước cho người bán</i>	<i>7.512.997.089</i>	<i>9.350.597.124</i>	<i>11.374.252.602</i>
<i>Phải thu cho vay ngắn hạn</i>	<i>10.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Các khoản phải thu khác</i>	<i>54.142.994.933</i>	<i>80.141.348.169</i>	<i>90.950.297.527</i>

<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</i>	(15.601.857.844)	(15.522.212.077)	(15.559.918.339)
Các khoản phải thu dài hạn	150.000.000.000	240.050.840.000	240.050.840.000
Tổng	255.939.878.496	396.023.411.658	426.025.450.080

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2022, BCTC hợp nhất tự lập quý III/2023

Bảng 26: Các khoản phải thu của Công ty mẹ

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
Các khoản phải thu ngắn hạn	90.034.331.118	132.032.986.172	132.454.986.609
<i>Phải thu khách hàng</i>	37.738.183.945	61.440.334.192	54.884.919.595
<i>Trả trước cho người bán</i>	6.080.852.983	8.286.229.812	9.102.228.254
<i>Phải thu cho vay ngắn hạn</i>	10.000.000.000	1.060.000.000	-
<i>Các khoản phải thu khác</i>	51.817.152.034	76.768.634.245	84.027.757.099
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</i>	(15.601.857.844)	(15.522.212.077)	(15.559.918.339)
Các khoản phải thu dài hạn	150.000.000.000	240.050.840.000	240.050.840.000
Tổng	240.034.331.118	372.083.826.172	372.505.826.609

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2022, BCTC riêng tự lập quý III/2023

Bảng 27: Các khoản phải thu quá hạn

Đơn vị: đồng

STT	Các khoản phải thu quá hạn	Giá trị (thời điểm 30/09/2023)	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
1	Công ty CP Xây dựng thương mại Dịch vụ Lan Anh	4.142.075.000	-	Trên 3 năm	Đã đàm phán với đối tác.	Có thể thu hồi đến 80% giá trị nợ phải thu tuy nhiên thời gian thu hồi

						lâu.
2	Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	2.537.228.181	-	Từ 2 năm đến dưới 3 năm		Có thể thu hồi đến 70% giá trị nợ phải thu
3	Nguyễn Hồng Quân	2.127.840.000	-	Trên 3 năm		Có thể thu hồi đến 70% giá trị nợ phải thu
4	Các đối tượng khác	4.773.069.199	23.558.079	Từ 1 năm đến dưới 3 năm	Đang đàm phán đòi tiền.	Có thể thu hồi đến 70% giá trị nợ phải thu
5	Phải thu khác	2.003.264.038	-			Có thể thu hồi đến 70% giá trị nợ phải thu
Tổng cộng		15.583.476.418	23.558.079			

Nguồn: Công ty

2.1.4.2. Các khoản phải trả

Bảng 28: Các khoản phải trả hợp nhất của BGI

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
Nợ ngắn hạn	192.749.678.177	215.938.260.260	261.089.383.648
Phải trả người bán ngắn hạn	47.766.960.308	67.183.226.939	96.761.551.384
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.650.994.757	29.114.317.761	35.665.565.465
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6.555.498.157	847.493.141	1.253.101.859
Phải trả người lao động	2.285.562.308	3.328.933.345	3.033.195.963
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.226.881.529	293.361.375	67.425.659
Phải trả ngắn hạn khác	6.041.658.189	12.935.466.952	12.856.404.800
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	108.344.971.046	97.934.251.655	102.273.761.698

<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	877.151.883	4.301.209.092	9.178.376.820
Nợ dài hạn	58.167.488.433	102.766.844.731	70.026.319.731
<i>Phải trả người bán dài hạn</i>	17.036.249.729	17.036.249.729	17.036.249.729
<i>Chi phí phải trả dài hạn</i>	29.754.090.909	39.295.320.005	39.295.320.002
<i>Phải trả dài hạn khác</i>	-	2.000.000.000	2.497.785.000
<i>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</i>	11.050.500.000	44.435.275.000	11.196.965.000
<i>Thuế thu nhập hoãn lại</i>	326.647.795	-	-
Tổng cộng	250.917.166.610	318.705.104.991	331.115.703.379

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2022, BCTC hợp nhất tự lập quý III/2023

Bảng 29: Các khoản phải trả của Công ty mẹ

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
Nợ ngắn hạn	163.056.293.599	173.488.920.068	179.873.398.776
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>	25.043.396.857	50.847.167.546	65.672.977.431
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>	17.744.043.016	29.088.116.020	34.383.867.766
<i>Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</i>	6.538.202.282	775.429.007	153.157.450
<i>Phải trả người lao động</i>	1.384.635.661	1.960.834.931	1.165.406.413
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>	232.499.120	257.495.194	-
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	5.882.110.963	12.706.301.790	12.520.868.148

Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	105.354.253.817	73.552.366.488	56.798.744.748
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	877.151.883	4.301.209.092	9.178.376.820
Nợ dài hạn	52.190.340.638	95.203.569.731	62.568.554.731
Phải trả người bán dài hạn	17.036.249.729	17.036.249.729	17.036.249.729
Chi phí phải trả dài hạn	29.754.090.909	39.295.320.005	39.295.320.002
Phải trả dài hạn khác	-	2.000.000.000	2.497.785.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	5.400.000.000	36.872.000.000	3.739.200.000
Tổng cộng	215.246.634.237	268.692.489.799	242.441.953.507

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2022, BCTC riêng tự lập quý III/2023

Tình hình thanh toán các khoản nợ:

Công ty thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi và gốc các khoản nợ vay.

Tình hình vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng/cam kết của Công ty: Không có

2.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty tuân thủ nghiêm túc các quy định về thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước theo quy định của Pháp luật.

Bảng 30: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước hợp nhất của BGI

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
1	Thuế GTGT	763.673.202	633.889.521	480.008.543
2	Thuế TNDN	5.757.127.532	61.368.712	751.912.147
3	Thuế TNCN	34.697.423	152.234.908	21.181.169
4	Các loại thuế khác	-	-	-
Tổng cộng		6.555.498.157	847.493.141	1.253.101.859

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2022, BCTC hợp nhất tự lập quý III/2023

Bảng 31: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty mẹ

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
1	Thuế GTGT	763.673.202	633.889.521	153.157.450

2	Thuế TNDN	5.750.704.338		-
3	Thuế TNCN	23.824.742	141.539.486	-
4	Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-
5	Các loại thuế khác	-	-	-
Tổng cộng		6.538.202.282	775.429.007	153.157.450

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2022, BCTC riêng tự lập quý III/2023

2.1.6. Trích lập các quỹ

Công ty thực hiện trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ Công ty, theo quy định của pháp luật và quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Bảng 32: Tình hình trích lập các quỹ

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022		30/09/2023	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Quỹ đầu tư phát triển	7.724.293.614	7.724.293.614	7.724.293.614	7.724.293.614

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất và riêng năm 2022, BCTC tự lập quý III/2023

2.1.7. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất.

Công ty không có biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Công ty kể từ thời điểm 31/12/2022.

2.1.8 Giao dịch với bên có liên quan

Bảng 33: Giao dịch với các bên có liên quan

STT	Giao dịch với các bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2022 (đồng)	09 tháng 2023 (đồng)
1	Bán hàng/ Dịch vụ			
	CTCP Tập đoàn IUC	Công ty liên kết	146.356.720.585	110.411.171.884
	Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	Công ty liên kết	20.852.832	-
2	Tạm ứng			
	Hoàng Trọng Đức	Người nội bộ	-	-
	Nguyễn Đức Hùng	Người nội bộ	14.877.000.000	5.139.200.000
	Khúc Ngọc Thành	Người nội bộ	1.326.560.000	126.000.000
3	Hoàn tạm ứng			

	Hoàng Trọng Đức	Người nội bộ	700.000.000	
	Nguyễn Đức Hùng	Người nội bộ	5.602.281.862	5.011.798.750
	Nguyễn Thành Công	Người nội bộ	831.000.000	960.943.000
	Khúc Ngọc Thành	Người nội bộ	25.000.000	
4	Cho vay			
	CTCP Tập đoàn IUC	Công ty liên kết	-	-
5	Vay			
	CTCP Tập đoàn IUC	Công ty liên kết	62.000.000.000	-
6	Góp vốn/ Thu hồi vốn			
	CTCP Tập đoàn IUC	Công ty liên kết	6.000.000.000	-
	Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	Công ty liên kết	1.550.000.000	-
7	Phải thu khác			
	CTCP Tập đoàn IUC	Công ty liên kết	90.387.415.363	11.665.385.215
8	Phải trả khác			
	CTCP Tập đoàn IUC	Công ty liên kết	2.636.921.753	333.025.000

Nguồn: Báo cáo tài chính tự lập quý III/2023

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 34: Một số chỉ tiêu tài chính Hợp nhất

Các chỉ tiêu	Đvt	Năm 2021	Năm 2022
1. Khả năng thanh toán			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn /Nợ ngắn hạn	Lần	1,27	1,04
- Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	1,05	0,87
2. Cơ cấu vốn			
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,33	0,38
- Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	Lần	0,49	0,61
3. Năng lực hoạt động			
- Vòng quay tổng tài sản: (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,20	0,40
- Vòng quay vốn lưu động: Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	Lần	0,61	1,38

- Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Lần	3,22	7,2
4. Khả năng sinh lời			
- Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS): Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	8,39	3,99
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	1,70	1,62
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân	%	2,69	2,48
- Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	212,75	261,15

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2022 của BGI

Bảng 35: Một số chỉ tiêu tài chính Công ty mẹ

Các chỉ tiêu	Đvt	Năm 2021	Năm 2022
1. Khả năng thanh toán			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn /Nợ ngắn hạn	Lần	1,28	1,01
- Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	1,11	0,92
2. Cơ cấu vốn			
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,29	0,34
- Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	Lần	0,42	0,52
3. Năng lực hoạt động			
- Vòng quay tổng tài sản: (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,15	0,32
- Vòng quay vốn lưu động: Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	Lần	0,52	1,43
- Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Lần	3,42	4,86
4. Khả năng sinh lời			
- Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS): Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	11,24	4,61

- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	1,74	1,47
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân	%	2,69	2,15
- Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	-	

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2022

Khả năng thanh toán

Các chỉ số về khả năng thanh toán phản ánh mức độ an toàn tài chính, khả năng thanh toán nợ ngắn hạn và đảm bảo Công ty không rơi vào tình trạng kiệt quệ. Chỉ số về khả năng thanh toán lớn hơn 1 phản ánh một đồng nợ phải trả được bảo đảm bởi một đồng tài sản của Công ty. Các hệ số thanh toán của Công ty năm 2022 có sự giảm nhẹ so với hệ số thanh toán của Công ty trong năm 2021 do Công ty đã thực hiện tập trung nguồn lực sang các tài sản dài hạn như đầu tư hợp tác dự án, đầu tư vào Công ty liên kết.

Cơ cấu vốn

Hệ số nợ trên tổng tài sản của Công ty được duy trì ở mức 40%. Với cơ cấu vốn chủ yếu là các khoản nợ ngắn hạn và các khoản phải trả phản ánh khả năng chiếm dụng vốn tốt của doanh nghiệp, đồng thời giảm rủi ro lãi suất do các khoản vay nợ dài hạn gây ra, đảm bảo sự ổn định của cơ cấu vốn. Trong năm, Công ty thực hiện tăng vốn chủ sở hữu thông qua phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu khiến cho tỷ lệ này giảm mạnh.

Năng lực hoạt động

Các hệ số vòng quay phản ánh hiệu quả hoạt động, các chỉ số năng lực hoạt động năm 2022 đều có sự tăng trưởng so với năm 2021 do doanh thu hoạt động kinh doanh trong năm tăng mạnh. Doanh thu đã có sự tăng trưởng tương ứng với phần vốn điều lệ tăng thêm trong năm 2021.

Khả năng sinh lời

Tỷ suất sinh lời trên doanh thu hợp nhất giảm từ 8,29% năm 2021. Tỷ suất sinh lời trên doanh thu Công ty mẹ tăng từ 7,82% năm 2020 lên 11,4% năm 2021 phản ánh hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty ngày càng được cải thiện.

Hệ số sinh lời trên tổng tài sản và hệ số sinh lời trên tổng nguồn vốn của Công ty giảm nhẹ do Công ty tăng vốn trong năm và hiệu quả đầu tư từ đợt tăng vốn chưa được ghi nhận và phản ánh vào kết quả hoạt động. Bên cạnh đó, ảnh hưởng của dịch covid khiến cho hoạt động kinh doanh trong năm bị gián đoạn trong năm.

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành

3.1. Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2021:

Báo cáo tài chính riêng và Hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty cổ phần Tập đoàn BGI do Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam thực hiện kiểm

toán.

Ý kiến của kiểm toán viên nêu rằng Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

3.2. Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2022

Báo cáo tài chính riêng và Hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty cổ phần Tập đoàn BGI do Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam thực hiện kiểm toán.

Ý kiến của kiểm toán viên nêu rằng Báo cáo tài chính hợp nhất theo đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán. Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

4.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận

Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI số 21/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2023 đưa ra kế hoạch kinh doanh năm 2023 như sau:

Bảng 36: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận hợp nhất của BGI năm 2023

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Kế hoạch Năm 2023	
		Giá trị	% tăng/giảm so với 2022
Tổng doanh thu và thu nhập khác	327,99	416,6	27,4%
Lợi nhuận sau thuế	12,98	69,44	625,6%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	3,99%	16,67%	492,3%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	2,48%	7,23%	312,9%
Tỷ lệ chia lợi nhuận hoặc cổ tức	-	15%	-

Nguồn: BGI

4.2. Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên

4.2.1 Cơ sở thực hiện

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị tăng cường chỉ đạo, phối hợp với Ban điều hành Công ty

nhanh chóng thực hiện triển khai thi công các Dự án đã được ký kết của Công ty và tiếp tục tìm kiếm các dự án tiềm năng nhằm đem lại nguồn doanh thu, lợi nhuận cao cho Công ty, Bên cạnh đó, HĐQT tăng cường công tác giám sát, phối hợp với Ban điều hành tập trung hoàn thiện, nâng cao các hoạt động quản trị, tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi hướng đến mục tiêu chung phát triển Công ty bền vững. Đồng thời, Công ty định hướng tiếp tục mua cổ phần tại Công ty cổ phần Tập đoàn IUC để nâng sở hữu lên 51%.

Công tác đầu tư kinh doanh bất động sản:

Trong năm 2022 Công ty cùng với các đơn vị thành viên đã và đang tiếp tục triển khai thi công các dự án bất động sản đã trúng thầu sau:

- **Dự án:** Chính trang khu dân cư tại lô Ctr11, Ctr12 và khai thác quỹ đất xen ghép thuộc khu A- Đô thị mới An Vân Dương -Thừa Thiên Huế.
 - Hiệu quả kinh tế dự kiến từ Dự án:
 - + Doanh thu dự kiến: 1.686 tỷ đồng
 - + Lợi nhuận dự kiến: 760 tỷ đồng
- **Dự án:** Khu đô thị Phía Đông đường Thủy An- Thuận Dương thuộc khu E- Đô thị mới An Vân Dương, Thừa Thiên Huế
 - CTCP Tập đoàn IUC và Công ty cổ phần Xây dựng số 3(CTCP Tập đoàn Nam Mê Kông) đang là chủ đầu tư Dự án dự án Khu đô thị Phía Đông đường Thủy An- Thuận Dương thuộc khu E- Đô thị mới An Vân Dương, Thừa Thiên Huế. Căn cứ theo Thỏa thuận liên danh giữa CTCP Tập đoàn IUC và Công ty cổ phần Xây dựng số 3 (CTCP Tập đoàn Nam Mê Kông) ngày 06/04/2020 và Hợp đồng ủy quyền số 212/2020/HĐUQ ngày 23/12/2020 giữa CTCP Tập đoàn IUC và CTCP Tập đoàn Nam Mê Kông, theo đó, tỷ lệ góp vốn dự án của CTCP Tập đoàn IUC là 90% và đã được CTCP Tập đoàn Nam Mê Kông ủy quyền toàn bộ thực hiện quyết định mọi khoản thu cũng như khoản chi liên quan đến Dự án
 - Hiện nay, CTCP Tập đoàn BGI đang sở hữu cổ phần tại Công ty cổ phần Tập đoàn IUC là 39,47%. Ngoài ra Công ty có kế hoạch đầu tư thêm khoảng 480 tỷ đồng vào dự án thông qua hình thức hợp tác đầu tư với IUC (tương đương với tỷ lệ 22,24% dự án) để cùng IUC thực hiện dự án này⁵.
 - Hiệu quả kinh tế dự kiến từ Dự án:
 - + Doanh thu dự kiến: 3.413 tỷ đồng
 - + Lợi nhuận dự kiến: 1.058 tỷ đồng

⁵ Tại ĐHĐCĐ bất thường ngày 11/06/2021, trong lúc trả lời câu hỏi của cổ đông, Chủ tịch HĐQT Công ty đã trình bày chưa hết ý là CTCP Tập đoàn IUC liên danh với CTCP Tập đoàn BGI làm chủ đầu tư thực hiện dự án này. Để đảm bảo thông tin rõ ràng đến các cổ đông, Công ty đã làm rõ, báo cáo Đại hội đồng cổ đông về việc CTCP Tập đoàn BGI thực hiện Dự án này thông qua Hợp đồng hợp tác đầu tư với CTCP Tập đoàn IUC. Hợp đồng hợp tác đầu tư với CTCP Tập đoàn IUC này Công ty đã báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông thường niên (Nghị quyết Đại hội cổ đông số 21/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2023)

- Thông qua hoạt động ủy thác để đầu tư thực hiện dự án KĐT Thị trấn Bích Động Việt Yên, Bắc Giang:
 - Hiệu quả kinh tế dự kiến từ Dự án:
 - + Doanh thu dự kiến: 2.160 tỷ đồng
 - + Lợi nhuận dự kiến: 1.160 tỷ đồng
- **Dự án:** Khu nhà ở nghỉ dưỡng và dịch vụ tổng hợp tại tiểu khu 2 thị trấn Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình
 - Tình hình thực hiện dự án: Đang triển khai công tác giải phóng mặt bằng.
 - Hiệu quả kinh tế dự kiến từ Dự án:
 - + Doanh thu dự kiến: 736 tỷ đồng
 - + Lợi nhuận dự kiến: 220 tỷ đồng
- **Dự án:** dự án Khu dân cư tại Tiểu khu 1, Thị Trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình
 - Tình hình thực hiện dự án: Đang triển khai công tác giải phóng mặt bằng.
 - Hiệu quả kinh tế dự kiến từ Dự án:
 - + Doanh thu dự kiến: 650 tỷ đồng
 - + Lợi nhuận dự kiến: 200 tỷ đồng

Công tác thi công xây lắp công trình:

- Tập trung triển khai thi công các công trình chuyển tiếp năm 2022 gồm các công trình:
 - + Tổ hợp Lọc Hóa Dầu Miền Nam.
 - + Khu nhà ở liền kề Thạch Bàn.
 - + Thi công hạ tầng, nhà liền kề khu A khu đô thị An Vân Dương.
- Các công trình dự kiến ký hợp đồng trong năm 2023 gồm:
 - + Thi công hạ tầng, nhà liền kề, biệt thự khu E khu đô thị An Vân Dương.

Công tác sản xuất vật liệu xây dựng:

Nhà máy sản xuất Bê tông tại Thừa Thiên Huế do Công ty Cổ phần VLXD BGI (Công ty Con của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI) đã cung cấp nhiều công trình lớn trong năm 2022 như: công trình Nhà máy rác Phú Sơn; Sân bay Phú Bài Huế, Siêu thị Aeon-mall Huế,... Ngoài ra trong tháng 6/2023 Công ty đã hoàn thành nhà máy sản xuất Bê tông thứ 2 tại Đồng Nai để cung cấp cho sản phẩm cho dự án Điện khí Nhơn Trạch 3-4. Doanh thu từ 2 nhà máy này ước tính mỗi năm mang về ổn định cho Công ty 150-200 tỷ doanh thu.

Công tác sản xuất kinh doanh khác:

Tổ chức kinh doanh diện tích các sàn văn phòng thương mại dịch vụ đảm bảo lấp đầy diện tích cho thuê.

4.3. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ là Tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Stanley Brothers đã tiến hành thu thập các thông tin, nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI cũng như lĩnh vực sản xuất kinh doanh mà Công ty đang hoạt

động.

Theo đánh giá của Tổ chức tư vấn, kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI được xây dựng phản ánh sự kỳ vọng của Ban Lãnh đạo vào tiến độ thực hiện các dự án mà Công ty đang triển khai và tiềm lực nội tại của doanh nghiệp. Tính đến hết quý III/2023, doanh thu hợp nhất là 205,1 tỷ đồng đạt 49,23% kế hoạch; lợi nhuận sau thuế hợp nhất là 28,97 tỷ đồng đạt 41,7% kế hoạch. Theo kế hoạch, quý cuối năm 2023, Công ty sẽ được ghi nhận doanh thu và lợi nhuận lớn từ việc phân chia lợi nhuận của Dự án khu A - Đô thị mới An Vân Dương - Thừa Thiên Huế theo Hợp đồng hợp tác với CTCP Tập đoàn IUC và việc thực hiện các Hợp đồng xây lắp, hợp đồng cung cấp vật liệu xây dựng. Tuy nhiên, với tình hình thị trường bất động sản diễn biến không thuận lợi, việc hoàn thành kế hoạch doanh thu lợi nhuận đã đề ra theo quan điểm của Tổ chức tư vấn vẫn là thách thức lớn đối với Ban Lãnh đạo Công ty.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của Tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở các thông tin do đơn vị cung cấp và thu thập có chọn lọc và dựa trên những lý thuyết về tài chính và chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư. Nhà đầu tư cần tự mình phân tích và đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp với mục đích, chiến lược đầu tư của mình.

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG**1. Thông tin về cổ đông sáng lập**

Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105743 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 19 tháng 02 năm 2002 và thay đổi lần thứ 22 ngày 19 tháng 04 năm 2022.

Đến thời điểm hiện tại, các quy định hạn chế chuyển nhượng của cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực.

2. Thông tin về cổ đông lớn**Bảng 37: Danh sách cổ đông lớn tại ngày 17/05/2023**

STT	Họ và Tên	Năm sinh	Quốc tịch
1	Hoàng Trọng Đức	06/08/1975	Việt Nam
2	Nguyễn Ngọc Tài	10/08/1985	Việt Nam
3	Nguyễn Đức Hùng	12/03/1980	Việt Nam

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

Bảng 38: Danh sách cổ đông lớn, người có liên quan của cổ đông lớn tính đến 17/05/2023

STT	Tên	Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết tại ngày trở thành cổ đông lớn		Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết tại ngày 17/05/2023		Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết dự kiến sau phát hành		Mối quan hệ với Công ty
		Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu tại Công ty	
1	Hoàng Trọng Đức	7.080.703	29,48%	19.319.136	40,21%	38.638.272	40,21%	Chủ tịch HĐQT
1.1	Nguyễn Thị Hoài Thu	2.363.088	4,92%	2.363.088	4,92%	4.726.176	4,92%	Vợ của Chủ tịch HĐQT
2	Nguyễn Ngọc Tài	4.447.231	9,25%	4.447.231	9,25%	8.894.462	9,25%	
3	Nguyễn Đức Hùng	3.221.578	13,41%	3.221.578	6,70%	6.443.156	6,70%	Phó Tổng Giám đốc

Nguồn: Công ty

Giao dịch đang thực hiện với bên có liên quan của Cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông: Không có

Lợi ích liên quan đến tổ chức phát hành: Không có

Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Ông Hoàng Trọng Đức cùng bà Nguyễn Thị Hoài Thu đang nắm giữ 60,08% cổ phần tại CTCP Tập đoàn IUC.



Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Công ty thực hiện kê khai, công khai các lợi ích liên quan được công bố tại Báo cáo thường niên, báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị tại Đại hội đồng cổ đông. Đối với các giao dịch, hợp đồng cần thông qua tại cuộc họp của Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông, Công ty thực hiện tách phiếu biểu quyết đảm bảo minh bạch và tránh xung đột lợi ích.

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

4

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng

3.1 Hội đồng quản trị

Cơ cấu HĐQT ở thời điểm hiện tại như sau:

Họ và tên	Chức danh
Ông Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Việt Anh	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Thành Công	Thành viên HĐQT
Ông Hoàng Anh Tú	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Cao Quý	Thành viên HĐQT độc lập

3.1.1 Chủ tịch HĐQT – Hoàng Trọng Đức

- Họ và tên: Hoàng Trọng Đức
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 06/8/1975
- Nơi sinh: Đông Hưng, Thái Bình
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Số 32, Vạn Phúc, Kim Mã, Ba Đình, Hà Nội
- Số CMND: 017075000005 Nơi cấp: Cục CS ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Ngày cấp: 16/4/2018
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần tập đoàn IUC;
 - + Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vimenco;
 - + Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 11;
 - + Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Xây dựng Hiệp Xuân;
 - + Giám đốc Công ty TNHH Thiết kế, Kiến trúc và Thương mại Bằng Lăng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
1995-1996	Chuyên viên	Chuyên viên kế toán Tổng công ty cổ phần xuất nhập khẩu xây dựng Việt Nam
1997-1998	Chuyên viên	Chuyên viên kế toán Công ty Vinaconex2
1999-2002	Kế toán trưởng	Kế toán trưởng Công ty Vinaconex10
2002-2005	Kế toán trưởng	Kế toán trưởng BQL dự án mở rộng QL6 HDD Tổng công ty Vinaconex
2005-2011	Kế toán trưởng	Kế toán trưởng BQLDA đầu tư XD đường Láng –

		Hòa Lạc Tổng công ty Vinaconex
2011-2017	Tổng giám đốc	Tổng giám đốc Công ty tài chính cổ phần Vinaconex – Viettel
2014-10/2020	Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần Tập đoàn IUC
2015 đến 2021	Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 11
3/2019 -2022	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần VIMECO
3/2020 đến nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty TNHH Xây dựng Hiệp Xuân
3/2020 đến nay	Giám đốc	Công ty TNHH Thiết kế, kiến trúc và thương mại Bằng Lăng
10/2020 đến nay	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần Tập đoàn IUC
2017 đến nay	Chủ tịch HĐQT	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn BGI

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân trong tổ chức phát hành:
 - + Sở hữu cá nhân: 19.319.136 cổ phần, chiếm 40,21% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của người có liên quan: 2.363.088 cổ phần, 4,92% chiếm vốn điều lệ

Tên cá nhân/ tổ chức	Số CMND/Hộ chiếu	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ sở hữu trên vốn điều lệ	Mối quan hệ
Nguyễn Thị Hoài Thu	013324439 cấp ngày 26/03/2019 tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH	2.363.088	4,92%	Vợ
Hoàng Anh Tú	013210528 cấp ngày 10/07/2009 tại CA TP Hà Nội	-	-	Em trai

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Hoàng Trọng Đức: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành: Thù lao, tiền lương theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và quy chế nội bộ của Công ty

Họ và tên	2021 (đvt: đồng)	2022 (đvt: đồng)
Hoàng Trọng Đức	578.317.868	777.489.200

- Các khoản nợ đối với Tổ chức Phát hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực:
 - Doanh nghiệp có liên quan: Công ty cổ phần Tập đoàn IUC
 - Hoạt động chính của doanh nghiệp: Xây dựng, kinh doanh bất động sản.
 - Mối quan hệ: ông Hoàng Trọng Đức sở hữu 6,39% vốn điều lệ và bà Nguyễn Thị Hoài Thu

sở hữu 53,69 % vốn điều lệ là người đại diện theo pháp luật CTCP Tập đoàn IUC, CTCP Tập đoàn BGI sở hữu 39,47% vốn điều lệ , số cổ phần khác tỷ lệ 0,45% vốn điều lệ do các cổ đông khác không liên quan đến người nội bộ của CTCP Tập đoàn BGI nắm giữ.

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: việc kê khai, công khai các lợi ích liên quan được công bố tại Báo cáo thường niên, báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị tại Đại hội đồng cổ đông thường niên. Đối với các giao dịch, hợp đồng cần thông qua tại cuộc họp của Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông, Công ty thực hiện tách phiếu biểu quyết đảm bảo minh bạch và tránh xung đột lợi ích.

3.1.2 Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - Bùi Việt Anh

- Họ và tên: Bùi Việt Anh
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 10/12/1978
- Nơi sinh: Hải Dương
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Tổ 5, Cụm 1, Nhật Tân, Tây Hồ, Hà Nội
- Số CMND: 011938367 Nơi cấp: CA Hà Nội Ngày cấp: 22/11/2011
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần vật liệu xây dựng BGI;
 - + Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tập đoàn IUC;
 - + Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần xây dựng BGI;
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
11/2001-2/2007	Cán bộ kỹ thuật	Công ty cổ phần xây dựng số 3 (Nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kong)
2/2007-8/2007	Phó Trưởng phòng	Công ty cổ phần xây dựng số 3
9/2007-3/2010	Phó trưởng phòng. trưởng BQLDA	Công ty cổ phần xây dựng số 3
4/2010-4/2012	Phó trưởng phòng	Công ty cổ phần xây dựng số 3
5/2012-3/2019	Phó Tổng giám đốc	Công ty cổ phần xây dựng số 3
4/2019 đến nay	Tổng Giám đốc	Công ty cổ phần tập đoàn BGI
9/2020 đến nay	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần vật liệu xây dựng BGI
10/2020 đến nay	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần Tập đoàn IUC
8/2020 đến nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần xây dựng BGI

3/2021 đến nay	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần tập đoàn BGI
----------------	-----------------	------------------------------

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân trong tổ chức phát hành:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của người có liên quan: Không
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Bùi Việt Anh: Không
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành: Thù lao theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên, quy chế nội bộ của Công ty

Họ và tên	2021 (đvt: đồng)	2022 (đvt: đồng)
Bùi Việt Anh	503.812.885	89.995.200

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực: Không

3.1.3 Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc – Hoàng Anh Tú

- Họ và tên: Hoàng Anh Tú
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 06/04/1977
- Nơi sinh: Đông Hưng, Thái Bình
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Số 4, ngách 342/23 Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội
- Số CMND: 013210528 Nơi cấp: CA Hà Nội Ngày cấp: 10/07/2009
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Gilexco
 - + Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill
 - + Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần xây dựng BGI
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
1/2003-12/2006	Chuyên viên kế toán	Công ty Cổ phần Xây dựng số 10
1/2007-4/2007	Trưởng phòng kế toán	Công ty Cổ phần Xây dựng số 10
5/2007-1/2010	Trưởng phòng Tài chính - Kế toán	Công ty cổ phần đầu tư phát triển giao thông Vinaconex39

1/2010-12/2010	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex PVC
12/2010-7/2012	Phó Tổng giám đốc	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex PVC
7/2012- 6/2019	Giám đốc	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Gilexco
2019 đến nay	Phó Tổng giám đốc	Công ty cổ phần tập đoàn BGI
4/2020 đến nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill
8/2020 đến nay	Thành viên HĐQT	Công ty CP Xây dựng BGI
2021 đến nay	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần tập đoàn BGI

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân trong tổ chức phát hành:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của người có liên quan:
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:

Tên cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu trên vốn điều lệ	Mối quan hệ
Hoàng Trọng Đức	Số CMND/CCCD: 017075000005 cấp ngày 16/04/2018 tại Cục CS ĐKQL CT và DLQG về DC	19.319.136	40,21%	Anh ruột
Nguyễn Thị Hoài Thu	013324439 cấp ngày 26/03/2019 tại Cục CS QLHC về TTXH	2.363.088	4,92%	Chị dâu

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Hoàng Anh Tú: Không
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành: Thù lao theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên, theo quy chế nội bộ Công ty

Họ và tên	2021 (đvt: đồng)	2022 (đvt: đồng)
Hoàng Anh Tú	441.346.822	682.778.131

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực:
 - Doanh nghiệp có liên quan: Công ty cổ phần Tập đoàn IUC
 - Hoạt động chính của doanh nghiệp: Xây dựng, kinh doanh bất động sản.
 - Mối quan hệ: ông Hoàng Trọng Đức sở hữu 6,39% vốn điều lệ và bà Nguyễn Thị Hoài Thu sở hữu 53,69 % vốn điều lệ là người đại diện theo pháp luật CTCP Tập đoàn IUC, CTCP Tập đoàn BGI sở hữu 39,47% vốn điều lệ, số cổ phần khác tỷ lệ 0,45% vốn điều lệ

do các cổ đông khác không liên quan đến người nội bộ của CTCP Tập đoàn BGI nắm giữ.

- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: việc kê khai, công khai các lợi ích liên quan được công bố tại Báo cáo thường niên, báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị tại Đại hội đồng cổ đông thường niên. Đối với các giao dịch, hợp đồng cần thông qua tại cuộc họp của Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông, Công ty thực hiện tách phiếu biểu quyết đảm bảo minh bạch và tránh xung đột lợi ích.

3.1.4 Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc - Nguyễn Thành Công

- Họ và tên: Nguyễn Thành Công
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 30/4/1975
- Nơi sinh: Hải Dương
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: P11.5 chung cư 16B Nguyễn Thái Học, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, Hà Nội
- Số CMND: 030075003265 Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH Ngày cấp: 15/8/2019
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần vật liệu xây dựng BGI
 - + Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn IUC
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
1997-2003	Phó phòng thiết kế	Công ty TVXD Thăng Long
2003-2008	Phó Tổng giám đốc	Công ty Cổ phần CG6 Thăng Long
2011-2015	Phó giám đốc	Công ty Cổ phần phát triển Đại Dương
2015-3/2018	Giám đốc đầu tư	Công ty cổ phần châu Á – Thái Bình Dương
	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc	Công ty Cổ phần tư vấn Thăng Long Vàng
04/2018 - 04/2018	Trợ lý chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần xây dựng số 7
05/2018 - 02/2019	Trợ lý chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần xây dựng số 3 nay là Công ty Cổ phần tập đoàn Nam Mê Kong
03/2019 - 03/2019	Trưởng ban Đầu tư	Công ty cổ phần tập đoàn BGI
04/2019 - 09/2019	Phó Tổng Giám đốc	Công ty cổ phần tập đoàn BGI
5/2020 đến nay	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần vật liệu xây dựng BGI
10/2020 đến nay	Phó Tổng Giám đốc	Công ty cổ phần tập đoàn BGI
10/2020 đến nay	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần Tập đoàn IUC

	kiêm Tổng giám đốc	
3/2021 đến nay	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần tập đoàn BGI

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân trong tổ chức phát hành:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của người có liên quan: Không
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Nguyễn Thành Công: Không
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành: Thù lao theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên

Họ và tên	2021 (đvt: đồng)	2022 (đvt: đồng)
Nguyễn Thành Công	-	-

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực: Không

3.1.5 Thành viên HĐQT Hội đồng quản trị độc lập - Nguyễn Cao Quý

- Họ và tên: Nguyễn Cao Quý
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 09/11/1983
- Nơi sinh: Nam Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: P2812 – CT8C, KĐT Đại Thanh, Tả Thanh Oai, Thanh Trì, Hà Nội
- Số CMND/CCCD/Hộ chiếu : 036083003479 Ngày cấp: 24/6/2016
- Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản lý kinh tế, Cử nhân chính trị quốc tế
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT độc lập
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Trưởng phòng Kinh doanh – Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
2006 – 2007	Chuyên viên	Chuyên viên Phòng Kinh doanh – Truyền hình Cáp Hà Nội (BTS)
2007 – 2010	Phó phòng	Phó phòng Kinh doanh & Marketing – Kênh truyền hình liên kết VITV

		(VTC8) – Đài Truyền hình KTS VTC
2010 – 2013	Chuyên viên	Chuyên viên Trung tâm Quảng cáo – Đài Truyền hình KTS VTC
2013 – 2015	Trưởng phòng	Trưởng phòng Kinh doanh – Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phúc
2015 -2017	Trưởng phòng	Trưởng phòng Kinh doanh – Công ty Cổ phần Hải Phát (Hải Phát Land)
2018 – 2019	Giám đốc kinh doanh	Giám đốc Kinh doanh kiêm Giám đốc chiến lược Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Phúc (Trường Phúc Group)
2019 – 2021	Trưởng phòng	Trưởng phòng Kinh doanh – Công ty Cổ phần Vinhomes (Vingroup)
2021 – nay	Trưởng phòng	Trưởng phòng Kinh doanh – Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân trong tổ chức phát hành:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của người có liên quan: Không
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Nguyễn Cao Quý: Không
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành: Thù lao theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên

Họ và tên	2021 (đvt: đồng)	2022 (đvt: đồng)
Nguyễn Cao Quý	-	-

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực: Không

3.2 Ban kiểm soát

Ban Kiểm soát của công ty gồm các thành viên sau:

Ông Nguyễn Doãn Dũng	Trưởng BKS
Ông Khúc Ngọc Thành	Thành viên BKS
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên BS

3.2.1 Ông Nguyễn Doãn Dũng – Trưởng Ban Kiểm soát

- Họ và tên: Nguyễn Doãn Dũng
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 20/01/1977
- Nơi sinh: Nghi Hải, Cửa Lò, Nghệ An

- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Căn hộ 828 Toà HH3C Linh Đàm, P, Hoàng Liệt, Q, Hoàng Mai, TP Hà Nội
- Số CMND: 040077000055 Nơi cấp: Cục CS ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Ngày cấp: 27/04/2014
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kế toán, Cử nhân Tài chính kế toán
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Trưởng Ban kiểm soát
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
04/2002 - 03/2005	Nhân viên; Phó phòng	Công ty Xuất nhập khẩu Thủy sản Nghệ An
04/2005 - 09/2006	Chuyên viên; Phó phòng	Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn (Tổng công ty Vinaconex)
10/2006 - 03/2014	Chuyên viên	Tổng công ty Vinaconex
	Tổ trưởng	Ban QLDA đường Láng – Hoà Lạc thuộc Tổng công ty Vinaconex
03/2014- 04/2018	Chuyên viên. Trợ lý	Ban Quản lý và Giám sát ĐTTC; Ban kiểm soát Tổng công ty Vinaconex
2017 đến nay	Trưởng Ban kiểm soát	Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI
05/2018 – nay	Kế toán trưởng	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân trong tổ chức phát hành:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của người có liên quan: 327 cổ phần, chiếm 0,001% vốn điều lệ

Tên cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu trên vốn điều lệ	Mối quan hệ
Cao Thị Vân	Số 038188014745 cấp ngày 07/11/2019 tại Cục CS QLHC về TTXH	327	0,001%	Vợ

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Nguyễn Doãn Dũng: Không

- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành: Thù lao theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên

Họ và tên	2021 (đvt: đồng)	2022 (đvt: đồng)
Nguyễn Doãn Dũng	42.000.000	42.000.000

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực: Không

3.2.2 Ông Nguyễn Hùng Cường - Thành viên Ban kiểm soát

- Họ và tên: Nguyễn Hùng Cường
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 24/01/1976
- Nơi sinh: Thanh Chương, Nghệ An
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Khu Vũ Thượng, phường Ái Quốc, TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương
- Số CMND: 040076000421 Nơi cấp: Cục CS ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Ngày cấp: 20/03/2017
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
09/2002 - 09/2005	Nhân viên thị trường	Công ty gạch Đồng Tâm Long An - chi nhánh Hà Nội
10/2005 - 04/2009	Thành viên Ban kiểm soát, Chuyên viên pháp lý	Công ty Vinaconex 11
05/2009-10/2014	Thành viên Ban kiểm soát, Phó Trưởng phòng TCHC	Công ty Vinaconex Hải Dương
11/2014 - 2/2019	Trưởng phòng TCHC	Công ty Tập đoàn IUC
01/2020 - 9/2020	Chuyên viên pháp lý	Ngân hàng TMCP Kỹ Thương
3/2021 đến nay	Thành viên Ban Kiểm soát	Công ty Cổ phần tập đoàn BGI

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân trong tổ chức phát hành:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của người có liên quan: Không
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm

quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Nguyễn Hùng Cường: Không

- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành: Thù lao theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên

Họ và tên	2021 (đvt: đồng)	2022 (đvt: đồng)
Nguyễn Hùng Cường	207.302.246	231.863.952

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực: Không

3.2.3 Thành viên Ban kiểm soát - Khúc Ngọc Thành

- Họ và tên: Khúc Ngọc Thành
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 10/12/1982
- Nơi sinh: Thái Bình
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: 11A ngõ 125 Bùi Xương Trạch, Khương Đình, Thanh Xuân, Hà Nội
- Số CMND: 013305579 Nơi cấp: CA Hà Nội Ngày cấp: 17/05/2010
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Thành viên BKS kiêm Trưởng tiểu ban kinh doanh.
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
2005 - 2009	Trưởng nhóm kiểm toán	Công ty Trách nhiệm hữu hạn kiểm toán và tư vấn Thăng Long
2009 - 2018	Ban đầu tư	Tổng Công ty Viễn thông Toàn Cầu
2018 - 2020	Bộ phận kiểm soát nội bộ	Công ty CP Tập đoàn IUC
2020- nay	Trưởng Tiểu ban Kinh doanh	Công ty CP Tập đoàn BGI
3/2021 đến nay	Thành viên BKS	Công ty CP Tập đoàn BGI

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân trong tổ chức phát hành:
 - + Sở hữu cá nhân: 1.155.000 cổ phần, chiếm 4,81% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của người có liên quan: Không
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Khúc Ngọc Thành: Không

- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành: Thù lao theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên, quy chế lao động của Công ty

Họ và tên	2021 (đvt: đồng)	2022 (đvt: đồng)
Khúc Ngọc Thành	207.226.473	341.920.708

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực: Không

3.3 Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng giám đốc hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực Xây dựng, đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Ông Bùi Việt Anh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Công	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Anh Tú	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Trung	Kế toán Trưởng

3.3.1 Tổng Giám đốc - Bùi Việt Anh

Thông tin như đã nêu tại mục 3.1.3

3.3.2 Phó Tổng Giám đốc - Nguyễn Thành Công

Thông tin như đã nêu tại mục 3.1.5

3.3.3 Phó Tổng Giám đốc - Hoàng Anh Tú

Thông tin như đã nêu tại mục 3.1.4

3.3.4 Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính - Nguyễn Đức Hùng

- Họ và tên: Nguyễn Đức Hùng
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 12/03/1980
- Nơi sinh: Ý Yên, Nam Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Tòa nhà Hanoi Center Point, 27 Lê Văn Lương, Hà Nội
- Số CMND: 162329118 Nơi cấp: CA Nam Định Ngày cấp: 17/07/2013
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Cử nhân kinh tế
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Vật liệu xây dựng BGI;
 - + Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Xây dựng BGI;
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
10/2003 – 04/2007	Cán bộ nghiên cứu; ủy	Viện Khoa học Lao động & Xã hội – Bộ Lao

	viên BCH Chi đoàn	động.
05/2007 - 08/2007	Chuyên viên thẩm định; Bí thư Chi đoàn	Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Nam Định
09/2007 - 02/2009	Tổ trưởng Tổ Thẩm định độc lập; Bí thư Chi đoàn	Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Nam Định
03/2009 - 03/2010	Phó phòng Thẩm định và Quản trị rủi ro; Bí thư Chi đoàn	Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Nam Định
04/2010 - 03/2014	Cán bộ tín dụng	Công ty Tài chính CP Vinaconex – Viettel
04/2014 – 10/2014	Phó Giám đốc Ban Tín dụng. Chi ủy viên	Công ty Tài chính CP Vinaconex – Viettel
11/2014 – 6/2017	Giám đốc Ban Tín dụng. Chi ủy viên	Công ty Tài chính CP Vinaconex – Viettel (từ tháng 3 năm 2017. Công ty sáp nhập vào Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội).
11/2017- nay	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính	Công ty CP Xây dựng số 7 nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI
9/2020 đến nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI
8/2020 đến nay	Thành viên HĐQT	Công ty CP Xây dựng BGI

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân trong tổ chức phát hành:
 - + Sở hữu cá nhân: 3.221.578 cổ phần, chiếm 6,71% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của người có liên quan: Không
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Nguyễn Đức Hùng: Không
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành: Thù lao theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và quy chế lao động của Công ty

Họ và tên	2021 (đvt: đồng)	2022 (đvt: đồng)
Nguyễn Đức Hùng	461.437.732	642.503.000

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực: Không

4 Kế toán trưởng - Trần Quang Trung

- Họ và tên: Trần Quang Trung
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 28/04/1976

48.045.278 cổ phiếu (*Bằng chữ: Bốn mươi tám triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn hai trăm bảy mươi tám*).

4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá

480.452.780.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi tỷ bốn trăm năm mươi hai triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng*)

5. Giá chào bán dự kiến:

10.000 đồng/cổ phiếu (*Bằng chữ: Mười nghìn đồng/Cổ phiếu*)

6. Phương pháp tính giá

Công ty sử dụng kết hợp các phương pháp giá trị sổ sách (BV) và Giá thị trường (P) để làm cơ sở xác định giá chào bán cổ phiếu:

- Giá trị sổ sách của Công ty theo Báo cáo kiểm toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022 là

$$\frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}} = \frac{521.971.115.924 - 3.713.346.649}{48.045.592} = 10.762 \text{ đồng}$$

- Giá trị sổ sách của Công ty theo Báo cáo kiểm toán riêng tại ngày 31/12/2022 là

$$= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}} = \frac{517.101.230.489}{48.045.592} = 10.846 \text{ đồng}$$

- Giá trị thị trường giao dịch của cổ phiếu VC7 bình quân 30 phiên gần nhất (từ ngày 10/04/2023 đến ngày 24/05/2023): 7.880 đồng/cổ phiếu

Căn cứ vào chiến lược phát triển và nhu cầu vốn của Công ty, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua mức giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu bằng 92,05% giá trị sổ sách trên BCTC hợp nhất kiểm toán 2022, bằng 92,9% giá trị sổ sách trên BCTC riêng kiểm toán 2022 và bằng 137% giá trị thị trường giao dịch cổ phiếu.

7. Phương thức phân phối

Cổ phiếu sẽ được chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua với tỷ lệ thực hiện quyền mua cổ phiếu là 1:1. cụ thể như sau:

- Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được quyền mua 01 cổ phiếu mới.
- Trường hợp cổ đông đã lưu ký, Công ty sẽ phối hợp với VSD phân phối và thông báo quyền mua cho các cổ đông thông qua các Công ty chứng khoán – thành viên lưu ký của VSD.
- Trường hợp cổ đông chưa lưu ký, Công ty sẽ thông báo và phân bổ quyền mua trực tiếp đến từng cổ đông.
- Cổ đông sở hữu quyền mua cổ phiếu có thể chuyển nhượng 01 lần duy nhất cho các đối tượng khác trong thời gian đăng ký mua cổ phiếu.
- Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền mua và tự thanh toán tiền chuyển nhượng.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu: không có

Thời hạn đăng ký: Tối thiểu 20 ngày kể từ ngày được phép thực hiện quyền hoặc chuyển nhượng quyền mua theo thời gian đã công bố

Phương thức thanh toán

- Đối với cổ đông đã lưu ký, cổ đông làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua tại các Thành viên lưu ký nơi mở tài khoản lưu ký.
- Đối với cổ đông chưa lưu ký: cổ đông làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua tại Trụ sở Công ty.
- Cổ đông nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa của Công ty.
- Sau thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện hết hiệu lực.

Chuyển giao cổ phiếu:

- Sau khi VSD gửi Báo cáo phân bổ chứng khoán phát hành thêm đến các Thành viên lưu ký, Thành viên lưu ký hạch toán phát hành thêm vào tài khoản lưu ký chứng khoán chưa phát hành.
- Khi cổ phiếu được thông báo chính thức phát hành bổ sung, số chứng khoán được hạch toán vào tài khoản lưu ký của nhà đầu tư.
- Đối với cổ đông chưa lưu ký thì cổ phiếu được phân phối trực tiếp tại Trụ sở Công ty.

9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Thời gian phân phối cổ phiếu cho nhà đầu tư dự kiến thực hiện trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký phát hành có hiệu lực. Trong trường hợp kéo dài hơn quy định trên, Công ty sẽ xin phép UBCKNN xem xét gia hạn việc phân phối nhưng tối đa không quá 30 ngày.

Thời gian phát hành dự kiến: Trong 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng có hiệu lực.

Lịch trình phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến như sau:

TT	Nội dung công việc	Thời gian thực hiện
1	Ngày Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng do UBCKNN cấp có hiệu lực	T
2	Công bố thông tin về đợt chào bán theo quy định	T+1 đến T+3
3	Thông báo TTLKCK về ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền	T+1
4	Ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền	T+11
5	Công ty nhận danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán từ TTLKCK	T+14
6	Công ty gửi thông báo xác nhận Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán cho TTLKCK	T+15

7	Cổ đông chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua cổ phiếu, nộp tiền mua cổ phần	T+15 đến T+35
8	TTLKCK gửi Danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký mua chứng khoán phát hành thêm	T+36 đến T+42
9	Thông báo xác nhận Danh sách người sở hữu đặt mua chứng khoán cho TTLKCK	T+43
10	HĐQT phân phối số cổ phần không chào bán hết (nếu có)	T+43 đến T+50
11	Báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN	T+51
12	Thực hiện đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	T+56
13	Đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung số lượng cổ phần chào bán thành công	T+61
14	Chính thức giao dịch cổ phiếu niêm yết bổ sung	T+67

Trên đây là lịch trình phân phối cổ phiếu VC7 dự kiến cho nhà đầu tư. Tuy nhiên, tùy vào tình hình thị trường và tình hình thực tế phát sinh, HĐQT sẽ điều chỉnh lịch trình phân phối sao cho phù hợp và đảm bảo lợi ích cao nhất cho các cổ đông, đồng thời cũng đảm bảo đợt chào bán được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định của pháp luật hiện hành

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu

Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần cho người khác theo giá thoả thuận của hai bên và chỉ được chuyển nhượng một lần (không được chuyển nhượng cho người thứ 3);

Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu được thực hiện quyền mua là cổ phần phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng;

Số lượng cổ phần mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng không thực hiện quyền mua nêu trên khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của Hội đồng quản trị sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI

Số tài khoản: 21110002402803

Tại Ngân hàng: BIDV chi nhánh Hà Nội

12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành: Không có

13. Hủy bỏ đợt chào bán

- Đợt chào bán bị hủy bỏ trong trường hợp số lượng cổ phiếu được bán cho các nhà đầu tư không đạt tối thiểu 38.436.223 cổ phiếu – chiếm tỷ lệ 80 % tổng số cổ phiếu phát hành.
- Trong trường hợp Ủy ban Chứng khoán Nhà nước quyết định hủy bỏ chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định tại Điều 28 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, trong thời hạn 15

ngày làm việc kể từ ngày đợt chào bán chứng khoán ra công chúng bị hủy bỏ, Công ty sẽ công bố việc hủy bỏ chào bán chứng khoán ra công chúng trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo in trong 03 số liên tiếp và thu hồi chứng khoán đã phát hành, đồng thời hoàn trả tiền cho nhà đầu tư trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đợt chào bán bị hủy bỏ.

- Phương thức thu hồi và hoàn trả tiền cho nhà đầu tư: Tổ Chức Phát Hành sẽ thực hiện hoàn trả theo phương thức tương ứng với phương thức nhà đầu tư đăng ký mua và nộp tiền.

13. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Theo quy định Pháp luật, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 50% vốn điều lệ.

Tính đến thời điểm ngày 17/05/2023 thì tỷ lệ sở hữu của Cổ đông nước ngoài tại Công ty chiếm 0,053% tổng số cổ phần của Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty cam kết thực hiện chào bán đáp ứng đúng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty, không thực hiện phân phối cổ phiếu không chào bán hết cho nhà đầu tư nước ngoài.

14. Các loại thuế có liên quan

14.1. Thuế liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Thuế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thì mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là 20% được áp dụng kể từ ngày 01/01/2016.

Các loại thuế khác

Các loại thuế khác như: Thuế tài nguyên, thuế môn bài, thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân... Công ty đã thực hiện theo đúng các quy định hiện hành tại Việt Nam. Quyết toán thuế sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

14.2. Thuế liên quan đến nhà đầu tư, cổ đông của Công ty

Đối với nhà đầu tư cá nhân

Căn cứ Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12, Luật Thuế số 26/2012/QH13 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân, ban hành ngày 22/11/2012 và các Nghị định, thông tư hướng dẫn, các khoản thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân liên quan của nhà đầu tư, cổ đông của Công ty là cá nhân bao gồm: thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức) và thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán, được xác định là giá chuyển nhượng từng lần). Mức thuế suất đối với từng loại như sau:

- Thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức): 5%.

Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán) : 0,1%

Kỳ tính thuế:

- Kỳ tính thuế đối với cá nhân không cư trú được tính theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với tất cả thu nhập chịu thuế.
- Kỳ tính thuế đối với cá nhân cư trú được quy định như sau: Kỳ tính thuế theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với thu nhập từ đầu tư vốn; thu nhập từ chuyển nhượng vốn. Kỳ tính thuế theo từng lần chuyển nhượng hoặc theo năm đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

Đối với nhà đầu tư tổ chức

Căn cứ Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12, Luật số 32/2013/QH13 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn, các khoản thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp liên quan của nhà đầu tư, cổ đông của Công ty là tổ chức bao gồm thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

- Nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất

Trong đó:

- + *Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng*
- + *Thuế suất = Thuế suất thuế TNDN của tổ chức.*

- Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chỉ mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế khoán từ bán CP = 0,1% x Tổng giá trị CP bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng

15. Thông tin về các cam kết

Công ty cam kết sẽ tiến hành đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phần phát hành thêm trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội trong vòng 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

16. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt

Không có.

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN**1. Mục đích chào bán**

Căn cứ Nghị quyết đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI năm 2023 số 21/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2023, số tiền thu được từ đợt chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng Đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc khu E – Khu đô thị mới An Vân Dương thông qua hình thức Hợp tác đầu tư với CTCP Tập đoàn IUC theo Hợp đồng số 1207/2023/HĐHT/BGI-IUC ngày 12/07/2023, cụ thể như sau:

Tên dự án	Giá trị sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán (đồng)	Thời gian thực hiện dự kiến
Đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc khu E – Khu đô thị mới An Vân Dương thông qua hình thức Hợp tác đầu tư với CTCP Tập đoàn IUC theo Hợp đồng số 1207/2023/HĐHT/BGI-IUC ngày 12/07/2023	480.452.780.000	Năm 2023
Tổng	480.452.780.000	

Nguồn: Công ty

Thông tin về Công ty cổ phần Tập đoàn IUC

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: Số 0104230537 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 23/10/2009

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Mối quan hệ với VC7: CTCP Tập đoàn IUC là Công ty liên kết, VC7 sở hữu 39,47% vốn điều lệ CTCP Tập đoàn IUC.

Hình thức hợp tác đầu tư: Hợp đồng hợp tác đầu tư

2. Phương án khả thi**2.1. Giới thiệu chung về Dự án**

- Tên dự án: Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc khu E – Đô thị mới An Vân Dương.
- Chủ đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần Tập đoàn IUC và Công ty cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.
- Đơn vị thực hiện: Liên danh Công ty cổ phần Tập đoàn IUC và Công ty cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.
- Căn cứ pháp lý của Dự án:

- + Quyết định Số 2695/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 15/11/2018 về việc phê duyệt danh mục dự án phục vụ phát triển kinh tế xã hội;
- + Quyết định số 2463/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc khu E – Khu đô thị mới An Vân Dương;
- + Quyết định số 2464/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành quy định quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc Khu E – Đô thị mới An Vân Dương;
- + Quyết định số 1266/QĐ-UBND ngày 24/05/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà thầu thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc Khu E – Đô thị mới An Vân Dương;
- + Quyết định số 2742/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2020 của UBND tỉnh về việc Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc Khu E – Đô thị mới An Vân Dương;
- + Thông báo 1533/TB-BQLKV ngày 02/11/2020 của Ban quản lý khu vực phát triển đô thị tỉnh về việc thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc Khu E – Đô thị mới An Vân Dương;
- + Hợp đồng thực hiện đầu tư 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”, số 03/2020/HĐDA ngày 28/12/2020 được ký kết giữa Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế với Liên danh Công ty cổ phần Tập đoàn IUC – Công ty cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.
- + Văn bản số 1553/BQLKV-QLHT-KT ngày 28/10/2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế Về việc cung cấp tọa độ, cao độ điểm cơ sở phục vụ dự án Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc Khu E – Đô thị mới An Vân Dương.
- + Trích lục vị trí dự án Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc Khu E – Đô thị mới An Vân Dương do Sơ Tài nguyên và Môi trường Thừa Thiên Huế cấp ngày 17/04/2021.
- + Bảo lãnh thực hiện hợp đồng số NDI221221PELL375 ngày 22/12/2021 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội (SHB) Chi nhánh Nam Định về việc cam kết bảo lãnh cho việc thực hiện hợp đồng 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.
- + Thư đảm bảo cung cấp vốn tín dụng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội cam kết cấp tín dụng tối đa là 600.000.000.000 (Bằng chữ: sáu trăm tỷ đồng) để thực hiện dự án Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc Khu E - Đô thị mới An Vân Dương tại phường An Đông, thành phố Huế và xã Thanh Thủy, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.
- + Giấy nộp tiền ngân sách nhà nước của Công ty cổ phần tập đoàn IUC vào Cục thuế tỉnh Thừa Thiên Huế số tiền 11 tỷ đồng giá trị nộp ngân sách nhà nước tối thiểu M3 tạm tính.
- + Công văn số 3593/TTPTQĐ-GPMB của Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Huế về việc xác nhận hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng dự án Khu đô thị phía Đông đường Thủy

Dương – Thuận An ngày 15/12/2022

- + Giấy xác nhận số 04/GXN- TTPTQĐ của Trung tâm phát triển quỹ đất Thị xã Hương Thủy về việc hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương- Thuận An ngày 31/03/2023.
- + Các Ủy nhiệm chi về chi phí Giải phóng mặt bằng mà Doanh nghiệp (Chủ đầu tư) cho các TTPT Quỹ đất của Thành phố Huế và Thị xã Hương Thủy để thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng dự án với tổng giá trị hơn 40 tỷ đồng.

2.2. Các nội dung chính về phương án khả thi dự án

2.2.1 Mục đích của dự án:

Thành phố Huế có vị trí trung tâm vùng Trung bộ về mặt vị trí địa lý và về mặt giao thông, Thành phố Huế có các tuyến quốc lộ chạy qua, ga đường sắt, và sân bay quốc tế Phú Bài là các cửa ngõ giao thông đối ngoại, không chỉ có ý nghĩa đối với tỉnh Thừa Thiên Huế mà còn có ý nghĩa giao thông quan trọng đối với toàn vùng Trung Bộ. Do vậy, Thành phố có nhiều thuận lợi về giao thông trong vai trò trung tâm giao thương, du lịch vùng Trung Bộ,

Theo Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Huế đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt, trong đó xác định khu vực đô thị mới An Vân Dương là khu vực phát triển đô thị mới của thành phố. Để đạt được mục tiêu chỉnh trang các khu dân cư hiện trạng và các diện tích đất nông nghiệp xen ghép trở thành đất ở đô thị trong giai đoạn 2020-2025 cần phải tiến hành đồng bộ các giải pháp, trong đó tập trung xây dựng hoàn chỉnh các khu chỉnh trang, các khu đô thị mới, các trung tâm thương mại dịch vụ lớn...

Dự án Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc khu E – Đô thị mới An Vân Dương được thành lập với mục tiêu cụ thể hóa và từng bước hoàn thiện đồ án quy hoạch chung đô thị An Vân Dương nói chung và khu E- đô thị mới An Vân Dương nói riêng; góp phần làm thay đổi diện mạo khu vực thuộc địa bàn An Đông, thành phố Huế và xã Thủy Thanh, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế, hình thành khu đô thị mới với thiết chế hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân, nhu cầu về thương mại dịch vụ của khu đô thị, hỗ trợ phát triển của khu E, đồng thời tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội cho các địa phương lân cận xung quanh khu vực dự án, nhất là tạo công ăn việc làm cho người lao động trong suốt quá trình thực hiện hoàn thành dự án.

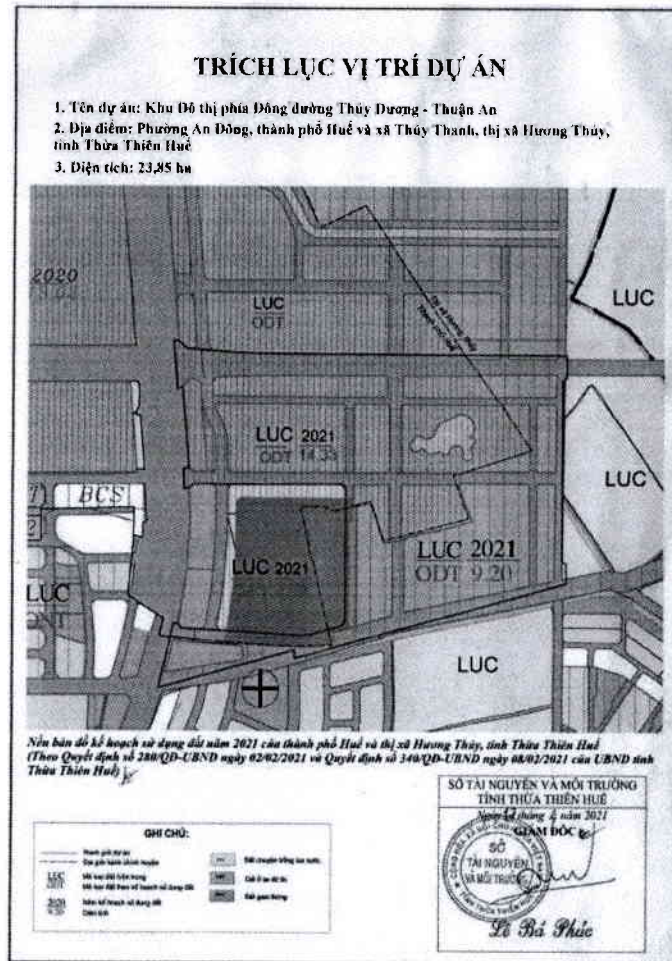
Đến nay Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc Khu E –Đô thị mới An Vân Dương được UBND tỉnh Thừa Thiên Huế phê duyệt tại Quyết định số 2463/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 là cơ sở tiếp theo để thực hiện lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

Việc đầu tư xây dựng Dự án sẽ là một tầm nhìn đúng đắn góp phần thực hiện hóa việc phát triển đô thị trên địa bàn thành phố, Đây là một mô hình hoàn toàn phù hợp ở thành phố Huế và đã được thử nghiệm thành công ở nhiều nước trên thế giới và thủ đô Hà Nội. Bên cạnh đó, thành phố Huế đang trong giai đoạn từng bước hoàn việc di dời dân cư trong khu vực Hoàng Thành nên áp lực về nhu cầu nhà ở cũng như giảm tải áp lực hạ tầng của khu vực trung tâm là việc cần làm ngay từ bây giờ vì vậy việc kết hợp khu ở mới trong dự án cũng là cần thiết, vừa để đồng bộ quy hoạch

hạ tầng xung quanh, nâng cao dân trí trong vùng vừa khai thác, sử dụng hiệu quả quỹ đất, tạo nguồn thu cho Thành phố và cho Chủ đầu tư để thực hiện dự án,

2.2.2 Vị trí và quy mô của dự án:

Vị trí địa lý: xã Thanh Thủy, thị xã Hương Thủy và phường An Đông, thành phố Huế. Khu vực có vị trí thuận lợi về giao thông và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, có nhiều dự án đã triển khai đầu tư xây dựng tại khu vực lân cận như The Manor Crown Huế, Dự án khu đô thị mới Phú Mỹ An,...



Tổng diện tích: 242.720,7 m²

Quy mô vốn thực hiện dự án

STT	Hạng mục	Vốn thực hiện dự án (đồng)
1	Chi phí xây dựng	1.675.475.087.400
2	Chi phí thiết bị	47.488.106.570
3	Chi phí quản lý dự án	23.148.277.863
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	60.288.067.828
5	Chi phí khác	43.255.320.594
6	Chi phí dự phòng	154.786.122.669
7	Chi phí giải phóng mặt bằng	42.310.470.000

8	Chi phí lãi vay	111.288.976.940
	Tổng cộng	2.158.040.429.000
	Làm tròn	2.158.040.430.000

Nguồn: Công ty

Do đặc thù ngành bất động sản, Chủ đầu tư có thể thực hiện bán từng phần dự án theo tiến độ khiến cho dòng tiền thu được từ khách hàng là nguồn vốn tái đầu tư các giai đoạn sau của Dự án, Tổng vốn đầu tư được huy động từ các nguồn chính cụ thể: Nguồn vốn chủ sở hữu của Chủ đầu tư (30% tổng mức đầu tư), nguồn vốn vay và nguồn vốn huy động khác (70% tổng mức đầu tư).

Tiến độ đầu tư dự kiến:

STT	Hạng mục	Thời gian dự kiến
	GIAI ĐOẠN I	
1	Thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng	Hoàn thành
2	Thực hiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án	Quý III/2023
3	Thực hiện xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài một phần khu nhà ở thấp tầng	Quý I/2024 - Quý II/2025
	GIAI ĐOẠN II	
1	Xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài khu ở nhà ở thấp tầng còn lại	Quý II/2025 – Quý IV/2026
2	Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội	Quý III/2024

Nguồn: Công ty

Sản phẩm dự kiến:

STT	Loại sản phẩm	Số căn	Diện tích (m ²)
1	Đất ở liền kề	216	27.453
2	Đất ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ (shophouse)	137	17.744
3	Đất ở biệt thự song lập	72	21.192
4	Nhà ở xã hội	539	32.312

Nguồn: Công ty

2.2.3 Hình thức đầu tư và quản lý thực hiện dự án

Hình thức đầu tư:

- Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, Chủ đầu tư ứng trước kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng của dự án và được trừ vào tiền sử dụng đất của dự án,
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình công cộng sau khi được xây dựng hoàn chỉnh và Nhà đầu tư đã hoàn thành các trách nhiệm về tài chính và pháp lý sẽ bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý theo đúng quy định,
- Chủ đầu tư thực hiện dự án sẽ dùng quỹ đất được giao đầu tư xây dựng toàn bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án một cách hoàn chỉnh sau đó sẽ phát triển kinh doanh nhà ở trên quỹ đất có hạ tầng,

- Trong trường hợp Chủ đầu tư cấp I có chuyển nhượng các diện tích đất cho nhà đầu tư thứ phát thì trong quá trình thực hiện triển khai Nhà đầu tư thứ phát sẽ phải thực hiện theo quy định của pháp luật và đảm bảo theo quy hoạch chi tiết được duyệt,

Hình thức quản lý thực hiện dự án

- Chủ đầu tư sẽ thực hiện đầu tư, quản lý kinh doanh dự án theo quy chế quản lý đầu tư xây dựng và các quy định khác liên quan hiện hành, Nội dung triển khai thực hiện đầu tư, tiến độ thực hiện các hạng mục công trình, các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật được thực hiện theo Quyết định chấp thuận đầu tư của cấp có thẩm quyền, Phối hợp vốn vay, vốn huy động, vốn tự có theo quy định để thực hiện dự án nhằm đảm bảo hiệu quả cho các nguồn vốn và đồng thời xây dựng giá thành sản phẩm kinh doanh phù hợp có sức cạnh tranh và hấp dẫn trên thị trường, Đảm bảo mục tiêu phát triển dự án và sản xuất kinh doanh, phục vụ nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng khách hàng,
- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm quản lý công trình về mọi mặt chất lượng, kỹ thuật, tiến độ, an toàn và vệ sinh môi trường, bắt đầu từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư cho đến khi kết thúc xây dựng đưa dự án vào khai thác sử dụng theo Nghị định số 42/2017/NĐ-CP, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/05/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng,

2.2.4 Hiệu quả Dự án

Một số chỉ tiêu tài chính đánh giá hiệu quả kinh tế của Dự án:

STT	Khoản mục	Đơn vị	Giá trị
1	Tổng doanh thu dự kiến	Đồng	3.413.272.707.775
2	Chi phí đầu tư	Đồng	2.355.726.104.859
3	Lãi vay	Đồng	160.651.664.715
4	Lợi nhuận trước thuế và lãi vay	Đồng	1.057.546.602.916
5	Lợi nhuận sau thuế	Đồng	717.515.950.561
6	NPV	Đồng	318.109.514.609
7	IRR	%	30

Nguồn: Công ty

Hiệu quả xã hội

Về hạ tầng cơ sở: Việc triển khai dự án giúp nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất của thành phố, xây dựng một cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị đồng bộ, bàn giao cho thành phố quản lý, khai thác, vận hành.

Về lao động, việc làm: Trong quá trình thực hiện xây dựng và vận hành, dự án sẽ mang đến cơ hội việc làm cho hàng trăm lao động trên địa bàn thành phố Huế và mang lại nguồn thu lớn cho các lao động dịch vụ thương mại trong khu vực.

Về cảnh quan: Dự án sau khi hoàn thành sẽ góp phần tạo dựng một hình ảnh thành phố Huế hiện đại, phù hợp với các nhu cầu trong thời đại mới.

3. Thông tin về tình hình triển khai Dự án

3.1 Cơ sở pháp lý để triển khai dự án:

Dự án Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc khu E – Đô thị mới An Vân

Dương (“Dự án”) được thực hiện theo hình thức Đấu thầu công khai theo quy định của Luật đấu thầu và Nghị định 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020, (chi tiết quy trình đấu thầu tại điều 46 Nghị định 25/2020/NĐ-CP) do đó hồ sơ pháp lý theo quyết định của Cơ quan có thẩm quyền của dự án cụ thể bao gồm: Quyết định phê duyệt danh mục dự án, Quyết định trúng thầu sơ tuyển, Quyết định trúng thầu thực hiện dự án, Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất giữa Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế với Nhà đầu tư và các tài liệu khác liên quan trong quá trình thực hiện đấu thầu.

Căn cứ pháp lý:

- Luật đấu thầu 2013 số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013;
- Nghị định 25/2020/NĐ-CP hướng dẫn Luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;
- Căn cứ thông tư 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.
- Luật đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020
- Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết một số điều Luật đầu tư.
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014
- Luật bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/06/2014
- Và các văn bản pháp lý hướng dẫn khác có liên quan.

Hồ sơ pháp lý chi tiết để thực hiện triển khai dự án bao gồm:

- Quyết định số 2695/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 15/11/2018 về việc phê duyệt danh mục dự án phục vụ phát triển kinh tế xã hội tỉnh trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế năm 2018 và định hướng giai đoạn 2019-2020;
- Quyết định số 2463/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc khu E – Khu đô thị mới An Vân Dương;
- Quyết định số 2464/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành quy định quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc Khu E –Đô thị mới An Vân Dương;
- Quyết định số 1266/QĐ-UBND ngày 24/05/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà thầu thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc Khu E – Đô thị mới An Vân Dương;
- Quyết định số 2742/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2020 của UBND tỉnh về việc Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc Khu E – Đô thị mới An Vân Dương;
- Thông báo 1533/TB-BQLKV ngày 02/11/2020 của Ban quản lý khu vực phát triển đô thị tỉnh về việc thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc Khu E – Đô thị mới An Vân Dương;

- Hợp đồng thực hiện đầu tư 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”, số 03/2020/HĐDA ngày 28/12/2020 được ký kết giữa Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế với Liên danh Công ty cổ phần Tập đoàn IUC – Công ty cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.
- Văn bản số 1553/BQLKV-QLHT-KT ngày 28/10/2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế Về việc cung cấp tọa độ, cao độ điểm cơ sở phục vụ dự án Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc Khu E – Đô thị mới An Vân Dương.
- Trích lục vị trí dự án Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc Khu E – Đô thị mới An Vân Dương do Sơ Tài nguyên và Môi trường Thừa Thiên Huế cấp ngày 17/04/2021.
- Bảo lãnh thực hiện hợp đồng số NDI221221PELL375 ngày 22/12/2021 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội (SHB) Chi nhánh Nam Định về việc cam kết bảo lãnh cho việc thực hiện hợp đồng 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.
- Thư đảm bảo cung cấp vốn tín dụng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội cam kết cấp tín dụng tối đa là 600.000.000.000 (*Bằng chữ: sáu trăm tỷ đồng*) để thực hiện dự án Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc Khu E - Đô thị mới An Vân Dương tại phường An Đông, thành phố Huế và xã Thanh Thủy, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Giấy nộp tiền ngân sách nhà nước của Công ty cổ phần tập đoàn IUC vào Cục thuế tỉnh Thừa Thiên Huế số tiền 11 tỷ đồng giá trị nộp ngân sách nhà nước tối thiểu M3 tạm tính.
- Công văn số 3593/TTPTQĐ-GPMB của Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Huế về việc xác nhận hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng dự án Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An ngày 15/12/2022
- Giấy xác nhận số 04/GXN- TTPTQĐ của Trung tâm phát triển quỹ đất Thị xã Hương Thủy về việc hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương- Thuận An ngày 31/03/2023.
- Các Ủy nhiệm chi về chi phí Giải phóng mặt bằng mà Doanh nghiệp (Chủ đầu tư) cho các TTPT Quỹ đất của Thành phố Huế và Thị xã Hương Thủy để thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng dự án với tổng giá trị hơn 40 tỷ đồng.

3.2 Tiến độ thực hiện dự án hiện nay

Tiến độ dự án: Hiện nay dự án đã hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng với giá trị hơn 40 tỷ đồng, đang tiến hành các thủ tục để nhận bàn giao đất. Sau khi thực hiện bàn giao đất, Công ty sẽ thực hiện khởi công xây dựng dự án.

Bảng 39: Tiến độ thực hiện dự án hiện tại

STT	Hạng mục dự án	Tình trạng triển khai	Thời gian dự kiến hoàn thành
1	Giải phóng mặt bằng	Đã thực hiện	Đã hoàn thành
2	Hạ tầng kỹ thuật	dự kiến 08/2023	11/2024

3	Thượng tầng kỹ thuật	Dự kiến 03/2024	11/2026
---	----------------------	-----------------	---------

Nguồn: BGI

3.3 Tình hình thu xếp vốn đối với Dự án

Bảng: Tình hình thu xếp vốn dự kiến

Đơn vị tính: đồng

STT	Khoản mục	Giá trị
1	Tổng chi phí vốn đầu tư dự kiến	2.551.813.076.987
2	Cơ cấu vốn đầu tư	
2.1	Vốn tự có	580.807.644.327
2.2	Vốn vay	570.167.479.810
2.3	Vốn huy động khác	1.400.837.952.850
	Tổng cộng	2.551.813.076.987

Nguồn: BGI

3.4 Đánh giá về tình hình thực tế triển khai Dự án

Về hồ sơ pháp lý: Dự án đã có quyết định trúng thầu và đã được công bố đầy đủ trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định mang tên Liên danh, xác định đầy đủ nghĩa vụ và quyền lợi của Chủ đầu tư thực hiện dự án (để thay thế các nội dung liên quan đến Giấy chứng nhận đầu tư). Dự án đã được Chủ đầu tư ký hợp đồng thực hiện dự án với Ủy Ban Nhân dân Tỉnh Thừa Thiên Huế do Sở Xây dựng đại diện đảm bảo Chủ đầu tư thực hiện Xây dựng công trình của dự án. Dự án đã hoàn thành công tác khảo sát địa chất, đo vẽ và xuất bản đồ địa chính, đánh giá tác động môi trường, Dự án đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và đủ điều kiện nhận bàn giao đất và đang tiến hành công tác nhận bàn giao đất.

Như vậy, về hồ sơ pháp lý Dự án đã đủ các thủ tục và điều kiện pháp lý để Chủ đầu tư thực hiện dự án.

Về phương án thi công: Để đảm bảo theo dõi kiểm tra đánh giá tiến độ thực hiện dự án theo Hợp đồng hợp tác, dự kiến BGI là đơn vị tổng thầu thực hiện thi công cho Dự án.

Về kế hoạch thực hiện dự án và phương án tài chính: Theo tiến độ công việc thực hiện dự kiến trong tháng 08/2023, Chủ đầu tư sẽ thực hiện nhận bàn giao mặt bằng và tiến hành thực hiện dự án.

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán, BGI sẽ sử dụng đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc khu E – Đô thị mới An Vân Dương thông qua hợp tác đầu tư với CTCP Tập đoàn IUC, cụ thể như sau:

Bảng: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Đơn vị tính: đồng

STT	Khoản mục	Thời gian giải ngân dự kiến	Giá trị (đồng)
1	Hợp tác đầu tư với CTCP Tập đoàn IUC theo	Năm 2023	480.452.780.000

Hợp đồng hợp tác số 1207/2023/HĐHT/BGI-IUC ngày 12/07/2023		
Tổng cộng		480.452.780.000

Nguồn: BGI

Đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng với mục đích thu hút được số tiền tối thiểu là 384.362.230.000 đồng (*Bằng chữ: ba trăm tám mươi tư tỷ ba trăm sáu mươi hai triệu hai trăm ba mươi nghìn đồng*) tương đương 80% tổng giá trị cổ phiếu phát hành. Trong trường hợp số vốn huy động không đủ sử dụng cho toàn bộ mục đích nêu trên, Hội đồng quản trị sẽ huy động nguồn vốn vay ngân hàng, các tổ chức tín dụng hoặc tìm kiếm các nguồn vốn tài trợ bổ sung để bù đắp. **Phương án bù đắp nguồn vốn thiếu hụt dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án:**

Phương án bù đắp nguồn vốn nếu dòng tiền huy động vốn từ đợt chào bán để thực hiện dự án chưa về theo đúng kế hoạch, đợt chào bán không thành công hoặc nguồn vốn huy động từ đợt chào bán thiếu hụt so với tổng số vốn huy động từ đợt chào bán dự kiến thì doanh nghiệp sẽ dùng vốn tự có, vốn huy động từ khách hàng và vốn vay ngân hàng để đảm bảo nguồn vốn cho dự án được triển khai theo đúng kế hoạch.

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ : Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Số fax : (84-24) 2218 2954 Số điện thoại: (84-24) 3785 2069
Website : www.bgi.vn

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Địa chỉ : Tầng 11 tòa nhà Sông Đà, số 165 đường Cầu Giấy, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội
Số fax : (84-24) 62 670 491/492/493 Số điện thoại: (84-24) 62 670 494
Website : www.vae.com.vn

3. TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN STANLEY BROTHERS

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà TNR, 54A Nguyễn Chí Thanh, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội
Điện thoại: +84 24 3377 6699 Fax: +84 24 3373 6699
Website: www.sbsi.vn

Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán ra công chúng

Với tư cách là tổ chức tư vấn phát hành, Công ty Cổ phần Chứng khoán Stanley Brothers đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng để đưa ra đánh giá về đợt chào

bán, cụ thể như sau:

- Mục đích của đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng nhằm huy động vốn để thực hiện Dự án Khu đô thị phía Đông đường Thùy Dương – Thuận An, thuộc khu E – Khu đô thị mới An Vân Dương thông qua hình thức Hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Tập đoàn IUC nhằm tăng hiệu quả hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, vì Dự án đầu tư là dự án bất động sản nhà ở, do đó, song song với hiệu quả hoạt động, việc đầu tư tồn tại nhiều rủi ro về thực hiện Dự án.
- Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm đợt này là 48.045.278 cổ phiếu (tương ứng tỷ lệ thực hiện quyền mua là 1:1), giá chào bán cổ phiếu VC7 cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu, có lợi thế hơn so với giá trị sổ sách của Công ty, nhưng cao hơn so với giá trị thị trường trung bình tại ngày 24/05/2023, do vậy, ảnh hưởng đến khả năng chào bán hết số lượng cổ phiếu phát hành.

Với những nhận định trên, Chúng tôi cho rằng đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn BGI là phù hợp với định hướng và kế hoạch phát triển của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn. dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có.

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG), TỔ CHỨC TƯ VẤN

Hà Nội, ngày 11 tháng 10 năm 2023

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



HOÀNG TRỌNG ĐỨC

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRẦN QUANG TRUNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

BÙI VIỆT ANH

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
TỔNG GIÁM ĐỐC**

NGUYỄN QUANG ANH

XI. PHỤ LỤC

1. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
2. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 21/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2023 thông qua phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng; phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán và niêm yết bổ sung cổ phiếu chào bán;
3. Điều lệ Công ty
4. Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất soát xét bán niên năm 2023.
5. Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất tự lập quý III năm 2023.
6. Báo cáo kiểm toán vốn chủ sở hữu của đợt tăng vốn gần nhất.
7. Danh mục các tài liệu pháp lý dự án.

PHỤ LỤC 7: DANH MỤC TÀI LIỆU PHÁP LÝ DỰ ÁN

STT	Nội dung
1	Quyết định Số 2695/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 15/11/2018 về việc phê duyệt danh mục dự án phục vụ phát triển kinh tế xã hội.
2	Quyết định số 2463/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc khu E – Khu đô thị mới An Vân Dương
3	Quyết định số 2464/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành quy định quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc Khu E –Đô thị mới An Vân Dương;
4	Quyết định số 1266/QĐ-UBND ngày 24/05/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà thầu thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc Khu E – Đô thị mới An Vân Dương;
5	Quyết định số 2742/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2020 của UBND tỉnh về việc Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc Khu E – Đô thị mới An Vân Dương;
6	Thông báo 1533/TB-BQLKV ngày 02/11/2020 của Ban quản lý khu vực phát triển đô thị tỉnh về việc thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc Khu E – Đô thị mới An Vân Dương;
7	Hợp đồng thực hiện đầu tư 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”, số 03/2020/HĐĐA ngày 28/12/2020 được ký kết giữa Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế với Liên danh Công ty cổ phần Tập đoàn IUC – Công ty cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.
8	Văn bản số 1553/BQLKV-QLHT,KT ngày 28/10/2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế Về việc cung cấp tọa độ, cao độ điểm cơ sở phục vụ dự án Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc Khu E – Đô thị mới An Vân Dương.
9	Trích lục vị trí dự án Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc Khu E – Đô thị mới An Vân Dương do Sơ Tài nguyên và Môi trường Thừa Thiên Huế cấp ngày 17/04/2021.
10	Bảo lãnh thực hiện hợp đồng số NDI221221PELL375 ngày 22/12/2021 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội (SHB) Chi nhánh Nam Định về việc cam kết bảo lãnh cho việc

	thực hiện hợp đồng 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.
11	Thư đảm bảo cung cấp vốn tín dụng số CV: 1125/BIDV. HN-CV ngày 18/04/2022 ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) chi nhánh Hà Nội về việc cam kết thu xếp tài chính/ cam kết tài chính/ tài trợ vốn cho Chủ đầu tư với mức tối đa là 600.000.000.000 (sáu trăm tỷ đồng) để thực hiện dự án Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương - Thuận An, thuộc khu E - Đô thị mới An Vân Dương
12	Giấy nộp tiền ngân sách nhà nước của Công ty cổ phần tập đoàn IUC vào Cục thuế tỉnh Thừa Thiên Huế số tiền 11 tỷ đồng giá trị nộp ngân sách nhà nước tối thiểu M3 tạm tính.
13	Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa IUC và BGI
14	Thỏa thuận liên danh VC3-IUC thực hiện dự án ngày 06/04/2020
15	Hợp đồng ủy quyền số 212/2020/HĐUQ giữa IUC và VC3 theo đó VC3 ủy quyền cho IUC thực hiện dự án
16	Nghị quyết HĐQT của IUC về việc chấp thuận hợp tác đầu tư với BGI group thực hiện dự án Khu E
17	Công văn số 3593/TTPTQĐ-GPMB của Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Huế về việc xác nhận hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng dự án Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An ngày 15/12/2022
18	Giấy xác nhận số 04/GXN- TTPTQĐ của Trung tâm phát triển quỹ đất Thị xã Hương Thủy về việc hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương- Thuận An ngày 31/03/2023.
19	Các Ủy nhiệm chi về chi phí Giải phóng mặt bằng mà Doanh nghiệp (Chủ đầu tư) cho các TTPT Quỹ đất của Thành phố Huế và Thị xã Hương Thủy để thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng dự án với tổng giá trị hơn 40 tỷ đồng.

Số: 21 /2023/NQ-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 19 tháng 6 năm 2023

NGHỊ QUYẾT

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Tập đoàn BGI;

Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 19/6/2023.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022 và báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ

Tỷ lệ phiếu biểu quyết:

100 % tán thành; 0 % không tán thành; 0 % không có ý kiến.

Điều 2: Thông qua: Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị

Tỷ lệ phiếu biểu quyết:

100 % tán thành; 0 % không tán thành; 0 % không có ý kiến.

Điều 3: Thông qua: Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát

Tỷ lệ phiếu biểu quyết:

100 % tán thành; 0 % không tán thành; 0 % không có ý kiến.

Điều 4: Thông qua: Kết quả kinh doanh năm 2022 và Phương án phân chia lợi nhuận sau thuế năm 2022:

+) Kết quả kinh doanh năm 2022 với các chỉ tiêu chính như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2022 (Hợp nhất)
1	Tổng doanh thu và thu nhập khác	Đồng	327.999.714.466
2	Lợi nhuận trước thuế thu nhập DN	Đồng	12.967.942.287
3	Mức cổ tức	%	0



+) Phương án phân chia lợi nhuận sau thuế năm 2022:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp chưa phân phối năm nay	11.145.146.677
2	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	14.715.691.961
3	Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp chưa phân phối	25.860.838.638
	<u>Phân phối như sau:</u>	
3.1	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	0
3.2	<i>Quỹ dự phòng tài chính</i>	0
3.3	<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi (20%)</i>	5.172.167.728
3.4	<i>Lợi nhuận chia cổ tức cho các cổ đông</i>	0
3.5	<i>Lợi nhuận để lại (80%)</i>	20.688.670.910

Tỷ lệ phiếu biểu quyết:

100 % tán thành; 0 % không tán thành; 0 % không có ý kiến.

Điều 5: Thông qua: Kế hoạch kinh doanh năm 2023:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2023 (Hợp nhất)
1	Tổng doanh thu và thu nhập khác	Tỷ đồng	416,6
2	Lợi nhuận trước thuế thu nhập DN	Tỷ đồng	86,8
	<u>Trong đó:</u>		
	<i>- Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh (gồm hoạt động xây lắp và hoạt động kinh doanh bê tông)</i>	Tỷ đồng	13,4
	<i>- Lợi nhuận khác (gồm hợp tác kinh doanh và được chia cổ tức)</i>	Tỷ đồng	73,4
3	Mức cổ tức	%	Dự kiến: 15%

Tỷ lệ phiếu biểu quyết:

100 % tán thành; 0 % không tán thành; 0 % không có ý kiến.

Điều 6: Thông qua: Lựa chọn công ty kiểm toán tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính năm và soát xét báo cáo tài chính 06 tháng của năm 2023:

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các nội dung sau: Quyết định lựa chọn và thông qua hợp đồng với công ty kiểm toán độc lập, hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận, tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính năm và soát xét báo cáo tài chính 06 tháng của năm 2023.

Tỷ lệ phiếu biểu quyết:

100 % tán thành; 0 % không tán thành; 0 % không có ý kiến.

Điều 7: Thông qua: Quyết toán thù lao chi trả cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2022 và Phương án trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2023:

+) Quyết toán thù lao chi trả cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2022:

Stt	Chức danh	Mức thù lao/năm (Đồng)	Ghi chú
1	Chủ tịch Hội đồng quản trị	0	Theo Nghị quyết 08-2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/04/2022: HĐQT sẽ không nhận thù lao năm 2022 nếu Công ty không đạt kế hoạch chỉ tiêu lợi nhuận năm 2022.
2	Thành viên Hội đồng quản trị	0	
3	Trưởng Ban kiểm soát	42.000.000	
4	Thành viên Ban kiểm soát	48.000.000	
Tổng mức thù lao năm 2021 chi trả:		90.000.000	

+) Phương án trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2023:

Stt	Chức danh	Mức thù lao (đồng/tháng)
1	Chủ tịch Hội đồng quản trị	7.000.000
2	Thành viên Hội đồng quản trị	5.000.000
3	Trưởng Ban kiểm soát	3.500.000
4	Thành viên Ban kiểm soát	2.000.000
Tổng mức thù lao/tháng (gồm 01 Chủ tịch và 04 thành viên Hội đồng quản trị; 01 Trưởng ban và 02 thành viên Ban kiểm soát):		34.500.000

Thời gian hưởng mức thù lao: kể từ 01/2023 đến 12/2023, trừ trường hợp có quyết định khác của Đại hội đồng cổ đông.

Trong trường hợp kết quả kinh doanh năm 2023 nếu lợi nhuận không hoàn thành so với kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua thì Hội đồng quản trị sẽ không nhận thù lao.

Tỷ lệ phiếu biểu quyết:

100 % tán thành; 0 % không tán thành; 0 % không có ý kiến.

Điều 8: Thông qua quyết định đầu tư có giá trị trên 35% tổng tài sản và giao dịch giữa Công ty và bên có liên quan:

Nội dung thông qua chi tiết theo Tờ trình số 141/2023/TTr-HĐQT ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Hội đồng quản trị.

Tỷ lệ phiếu biểu quyết:

100 % tán thành; 0 % không tán thành; 0 % không có ý kiến.

Điều 9: Thông qua việc hủy phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2022 và thông qua phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ năm 2023:

Nội dung thông qua chi tiết theo Tờ trình số 142/2023/TTr-HĐQT ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Hội đồng quản trị.

Tỷ lệ phiếu biểu quyết:

100 % tán thành; 0 % không tán thành; 0 % không có ý kiến.

Điều 10: Thông qua giao dịch với bên có liên quan:

Nội dung thông qua chi tiết theo Tờ trình số 125/2023/BGI ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Hội đồng quản trị.

Tỷ lệ phiếu biểu quyết:

100 % tán thành; 0 % không tán thành; 0 % không có ý kiến.

Nghị quyết này được thông qua toàn văn nội dung nêu trên với tỷ lệ biểu quyết là 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành và có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

T/M ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hoàng Trọng Đức



B NỘI DUNG CUỘC HỌP:

Đại hội đồng cổ đông họp để thảo luận và thông qua các nội dung sau:

- +) Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022 và báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ;
- +) Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị;
- +) Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát;
- +) Kết quả kinh doanh năm 2022 và Phương án phân chia lợi nhuận sau thuế năm 2022;
- +) Kế hoạch kinh doanh năm 2023;
- +) Lựa chọn công ty kiểm toán tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính năm và soát xét báo cáo tài chính 06 tháng của năm 2023;
- +) Quyết toán thù lao chi trả cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2022 và Phương án trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2023;
- +) Thông qua quyết định đầu tư có giá trị trên 35% tổng tài sản và giao dịch giữa Công ty và bên có liên quan;
- +) Thông qua việc hủy phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2022 và thông qua phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ năm 2023;
- +) Thông qua giao dịch với bên có liên quan.

C TÓM TẮT DIỄN BIẾN CUỘC HỌP:

I. Ban tổ chức cuộc họp tiến hành các thủ tục:

- Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông tham dự cuộc họp: Tổng số cổ đông, đại diện cổ đông dự họp là: 8 (Tám) người, nắm giữ và đại diện 33.772.358 (Ba mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn ba trăm năm mươi tám) cổ phần phổ thông cổ phần phổ thông, chiếm 70,29% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Khai mạc đại hội.
- Giới thiệu Chủ tọa cuộc họp, Đoàn chủ tịch điều hành đại hội và mời Chủ tọa/Đoàn chủ tịch lên làm việc.

II. Thông qua chương trình và nội dung họp Đại hội đồng cổ đông và thông qua danh sách Ban kiểm phiếu:

Ông Hoàng Trọng Đức- Chủ tọa cuộc họp, công bố chương trình và nội dung họp Đại hội đồng cổ đông; cử Thư ký cuộc họp và đề nghị người vào Ban kiểm phiếu để Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Đại hội đồng cổ đông biểu quyết 100% số phiếu tán thành thông qua chương trình và nội dung họp, thông qua danh sách Ban kiểm phiếu.

III. Các báo cáo và trình các kiến nghị

Đại hội đồng cổ đông nghe các báo cáo và các kiến nghị của Ban Tổng giám đốc, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:

+) Ông Hoàng Anh Tú – Phó Tổng giám đốc thường trực đọc Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2022 và kế hoạch kinh doanh năm 2023;

+) Ông Hoàng Trọng Đức- Chủ tịch HĐQT thay mặt Hội đồng quản trị đọc Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và ông Nguyễn Cao Quý – TV độc lập HĐQT trình bày báo cáo đánh giá của TV độc lập HĐQT năm 2022;

+) Ông Nguyễn Doãn Dũng - Trưởng ban kiểm soát đọc Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát; Trình kiến nghị lựa chọn công ty kiểm toán tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính năm và soát xét báo cáo tài chính 06 tháng của năm 2023;

+) Hội đồng quản trị trình các kiến nghị: Trình thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022 và báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ; Trình kiến nghị phương án phân chia lợi nhuận sau thuế năm 2022; Trình báo cáo chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2022 và phương án trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2023; Trình thông qua quyết định đầu tư có giá trị trên 35% tổng tài sản và giao dịch giữa Công ty và bên có liên quan; Trình thông qua việc hủy phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2022 và thông qua phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ năm 2023; Trình thông qua giao dịch với bên có liên quan.

IV. Đại hội tiến hành thảo luận các nội dung đưa ra tại cuộc họp

Các cổ đông tham gia thảo luận các nội dung đưa ra tại cuộc họp.

(Kèm theo Tóm tắt các ý kiến phát biểu tại Đại hội đồng cổ đông).

V. ĐẠI HỘI TIẾN HÀNH BIỂU QUYẾT VỚI NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ NHƯ SAU:

Tại thời điểm tiến hành biểu quyết cổ đông tham dự cuộc họp: Tổng số cổ đông, đại diện cổ đông dự họp là: 14 (Mười bốn) người, nắm giữ và đại diện 34.956.333 (Ba mươi tư triệu chín trăm năm mươi sáu nghìn ba trăm ba mươi ba) cổ phần phổ thông cổ phần phổ thông, chiếm 72,76% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

1. Nội dung vấn đề biểu quyết thứ nhất: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022 và báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ.

Tiến hành Biểu quyết:

- Tổng số phiếu biểu quyết: 34.956.333 phiếu, chiếm tỷ lệ: 100% trên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông, đại diện cổ đông dự họp.

- Phương thức biểu quyết: Giơ thẻ biểu quyết tán thành đồng thời kiểm phiếu tập hợp số phiếu tán thành, tiếp theo giơ thẻ biểu quyết không tán thành đồng thời kiểm phiếu tập hợp số phiếu không tán thành, sau cùng giơ thẻ biểu quyết không có ý kiến và kiểm phiếu tập hợp số phiếu biểu quyết không có ý kiến.

- Tổng số phiếu hợp lệ: 34.956.333 phiếu, chiếm tỷ lệ: 100% trên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông, đại diện cổ đông dự họp;

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ: 0 % trên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông, đại diện cổ đông dự họp.

- Kết quả biểu quyết:

Số phiếu tán thành	Tỷ lệ	Số phiếu không tán thành	Tỷ lệ	Số phiếu không có ý kiến	Tỷ lệ
34.956.333	100 %	0	0 %	0	0 %

Căn cứ kết quả biểu quyết và Điều lệ Công ty, vấn đề biểu quyết: “**Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022 và báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ**” đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua với tỷ lệ phiếu biểu quyết tán thành là 100%.

2. Nội dung vấn đề biểu quyết thứ hai: Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị.

Tiến hành Biểu quyết:

- Tổng số phiếu biểu quyết: 34.956.333 phiếu, chiếm tỷ lệ: 100% trên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông, đại diện cổ đông dự họp.

- Phương thức biểu quyết: Giơ thẻ biểu quyết tán thành đồng thời kiểm phiếu tập hợp số phiếu tán thành, tiếp theo giơ thẻ biểu quyết không tán thành đồng thời kiểm phiếu tập hợp số phiếu không tán thành, sau cùng giơ thẻ biểu quyết không có ý kiến và kiểm phiếu tập hợp số phiếu biểu quyết không có ý kiến.

- Tổng số phiếu hợp lệ: 34.956.333 phiếu, chiếm tỷ lệ: 100% trên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông, đại diện cổ đông dự họp;

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ: 0 % trên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông, đại diện cổ đông dự họp.

- Kết quả biểu quyết:

Số phiếu tán thành	Tỷ lệ	Số phiếu không tán thành	Tỷ lệ	Số phiếu không có ý kiến	Tỷ lệ
34.956.333	100 %	0	0 %	0	0 %

Căn cứ kết quả biểu quyết và Điều lệ Công ty, vấn đề biểu quyết: “**Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị**” đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua với tỷ lệ phiếu biểu quyết tán thành là 100%.

3. Nội dung vấn đề biểu quyết thứ ba: Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát.

Tiến hành Biểu quyết:

- Tổng số phiếu biểu quyết: 34.956.333 phiếu, chiếm tỷ lệ: 100% trên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông, đại diện cổ đông dự họp.

- Phương thức biểu quyết: Giơ thẻ biểu quyết tán thành đồng thời kiểm phiếu tập hợp số phiếu tán thành, tiếp theo giơ thẻ biểu quyết không tán thành đồng thời kiểm phiếu tập hợp số phiếu không tán thành, sau cùng giơ thẻ biểu quyết không có ý kiến và kiểm phiếu tập hợp số phiếu biểu quyết không có ý kiến.

- Tổng số phiếu hợp lệ: 34.956.333 phiếu, chiếm tỷ lệ: 100% trên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông, đại diện cổ đông dự họp;

Stt	Chức danh	Mức thù lao/năm (Đồng)	Ghi chú
1	Chủ tịch Hội đồng quản trị	0	Theo Nghị quyết 08-2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/04/2022: HĐQT sẽ không nhận thù lao năm 2022 nếu Công ty không đạt kế hoạch chỉ tiêu lợi nhuận năm 2022.
2	Thành viên Hội đồng quản trị	0	
3	Trưởng Ban kiểm soát	42.000.000	
4	Thành viên Ban kiểm soát	48.000.000	
Tổng mức thù lao năm 2021 chi trả:		90.000.000	

+) Phương án trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2023:

Stt	Chức danh	Mức thù lao (đồng/tháng)
1	Chủ tịch Hội đồng quản trị	7.000.000
2	Thành viên Hội đồng quản trị	5.000.000
3	Trưởng Ban kiểm soát	3.500.000
4	Thành viên Ban kiểm soát	2.000.000
Tổng mức thù lao/tháng (gồm 01 Chủ tịch và 04 thành viên Hội đồng quản trị; 01 Trưởng ban và 02 thành viên Ban kiểm soát):		34.500.000

Thời gian hưởng mức thù lao: kể từ 01/2023 đến 12/2023, trừ trường hợp có quyết định khác của Đại hội đồng cổ đông.

Trong trường hợp kết quả kinh doanh năm 2023 nếu lợi nhuận không hoàn thành so với kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua thì Hội đồng quản trị sẽ không nhận thù lao.

Tiến hành Biểu quyết:

- Tổng số phiếu biểu quyết: 34.956.333 phiếu, chiếm tỷ lệ: 100% trên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông, đại diện cổ đông dự họp.

- Phương thức biểu quyết: Giơ thẻ biểu quyết tán thành đồng thời kiểm phiếu tập hợp số phiếu tán thành, tiếp theo giơ thẻ biểu quyết không tán thành đồng thời kiểm phiếu tập hợp số phiếu không tán thành, sau cùng giơ thẻ biểu quyết không có ý kiến và kiểm phiếu tập hợp số phiếu biểu quyết không có ý kiến.

- Tổng số phiếu hợp lệ: 34.956.333 phiếu, chiếm tỷ lệ: 100% trên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông, đại diện cổ đông dự họp;

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ: 0 % trên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông, đại diện cổ đông dự họp.

- Kết quả biểu quyết:

Số phiếu tán thành	Tỷ lệ	Số phiếu không tán thành	Tỷ lệ	Số phiếu không có ý kiến	Tỷ lệ

34.956.333	100 %	0	0 %	0	0 %
------------	-------	---	-----	---	-----

Căn cứ kết quả biểu quyết và Điều lệ Công ty, vấn đề biểu quyết: “Quyết toán thù lao chi trả cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2022 và Phương án trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2023” đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua với tỷ lệ phiếu biểu quyết tán thành là 100%.

8. Nội dung vấn đề biểu quyết thứ tám: Thông qua quyết định đầu tư có giá trị trên 35% tổng tài sản và giao dịch giữa Công ty và bên có liên quan:

Nội dung thông qua chi tiết theo Tờ trình số 141/2023/TTr-HĐQT ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Hội đồng quản trị.

Tiến hành Biểu quyết:

- Tổng số phiếu biểu quyết: 9.083.946 phiếu, chiếm tỷ lệ: 100 % trên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông, đại diện cổ đông dự họp (Số phiếu biểu quyết trên đã trừ của ông Hoàng Trọng Đức và bà Nguyễn Thị Hoài Thu vì là người có lợi ích liên quan).

- Phương thức biểu quyết: Giơ thẻ biểu quyết tán thành đồng thời kiểm phiếu tập hợp số phiếu tán thành, tiếp theo giơ thẻ biểu quyết không tán thành đồng thời kiểm phiếu tập hợp số phiếu không tán thành, sau cùng giơ thẻ biểu quyết không có ý kiến và kiểm phiếu tập hợp số phiếu biểu quyết không có ý kiến.

- Tổng số phiếu hợp lệ: 9.083.946 phiếu, chiếm tỷ lệ: 100% trên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông, đại diện cổ đông dự họp;

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ: 0 % trên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông, đại diện cổ đông dự họp.

- Kết quả biểu quyết:

Số phiếu tán thành	Tỷ lệ	Số phiếu không tán thành	Tỷ lệ	Số phiếu không có ý kiến	Tỷ lệ
9.083.946	100 %	0	0 %	0	0 %

Căn cứ kết quả biểu quyết và Điều lệ Công ty, vấn đề biểu quyết: “Thông qua quyết định đầu tư có giá trị trên 35% tổng tài sản và giao dịch giữa Công ty và bên có liên quan” đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua với tỷ lệ phiếu biểu quyết tán thành là 100%.

9. Nội dung vấn đề biểu quyết thứ chín: Thông qua việc hủy phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2022 và thông qua phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ năm 2023:

Nội dung thông qua chi tiết theo Tờ trình số 142/2023/TTr-HĐQT ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Hội đồng quản trị.

Tiến hành Biểu quyết:

- Tổng số phiếu biểu quyết: 9.083.946 phiếu, chiếm tỷ lệ: 100 % trên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông, đại diện cổ đông dự họp (Số phiếu biểu quyết trên đã trừ của ông Hoàng Trọng Đức và bà Nguyễn Thị Hoài Thu vì là người có lợi ích liên quan).

- Phương thức biểu quyết: Giơ thẻ biểu quyết tán thành đồng thời kiểm phiếu tập hợp số phiếu tán thành, tiếp theo giơ thẻ biểu quyết không tán thành đồng thời kiểm

phiếu tập hợp số phiếu không tán thành, sau cùng giơ thẻ biểu quyết không có ý kiến và kiểm phiếu tập hợp số phiếu biểu quyết không có ý kiến.

- Tổng số phiếu hợp lệ: 9.083.946 phiếu, chiếm tỷ lệ: 100% trên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông, đại diện cổ đông dự họp;

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ: 0 % trên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông, đại diện cổ đông dự họp.

- Kết quả biểu quyết:

Số phiếu tán thành	Tỷ lệ	Số phiếu không tán thành	Tỷ lệ	Số phiếu không có ý kiến	Tỷ lệ
9.083.946	100 %	0	0 %	0	0 %

Căn cứ kết quả biểu quyết và Điều lệ Công ty, vấn đề biểu quyết “**Thông qua việc hủy phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2022 và thông qua phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ năm 2023**” đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua với tỷ lệ phiếu biểu quyết tán thành là 100%.

10. Nội dung vấn đề biểu quyết thứ mười: Thông qua giao dịch với bên có liên quan:

Nội dung thông qua chi tiết theo Tờ trình số 125/2023/BGI ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Hội đồng quản trị.

Tiến hành Biểu quyết:

- Tổng số phiếu biểu quyết: 9.083.946 phiếu, chiếm tỷ lệ: 100 % trên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông, đại diện cổ đông dự họp (*Số phiếu biểu quyết trên đã trừ của ông Hoàng Trọng Đức và bà Nguyễn Thị Hoài Thu vì là người có lợi ích liên quan*).

- Phương thức biểu quyết: Giơ thẻ biểu quyết tán thành đồng thời kiểm phiếu tập hợp số phiếu tán thành, tiếp theo giơ thẻ biểu quyết không tán thành đồng thời kiểm phiếu tập hợp số phiếu không tán thành, sau cùng giơ thẻ biểu quyết không có ý kiến và kiểm phiếu tập hợp số phiếu biểu quyết không có ý kiến.

- Tổng số phiếu hợp lệ: 9.083.946 phiếu, chiếm tỷ lệ: 100% trên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông, đại diện cổ đông dự họp;

Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ: 0 % trên tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông, đại diện cổ đông dự họp.

- Kết quả biểu quyết:

Số phiếu tán thành	Tỷ lệ	Số phiếu không tán thành	Tỷ lệ	Số phiếu không có ý kiến	Tỷ lệ
9.083.946	100 %	0	0 %	0	0 %

Căn cứ kết quả biểu quyết và Điều lệ Công ty, vấn đề biểu quyết “**Thông qua giao dịch với bên có liên quan**” đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua với tỷ lệ phiếu biểu quyết tán thành là 100%.

Số: 44/2023/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 19 tháng 6 năm 2023

TỜ TRÌNH

Về việc hủy phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2022 và thông qua Phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ năm 2023

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 08/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/04/2022.

I. Ngày 07/04/2022, Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Tập đoàn BGI đã thông qua phương án phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ từ 480.455.920.000 đồng lên 960.908.700.000 đồng thông qua việc chào bán cho cổ đông hiện hữu tại Nghị quyết ĐHCĐ số 08/2022/NQ-ĐHĐCĐ. Theo đó, ĐHCĐ đã ủy quyền cho HĐQT Công ty được quyết định việc triển khai và thông qua hồ sơ chào bán theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên do tình hình biến động thị trường chứng khoán và bất động sản không thuận lợi ảnh hưởng đến kế hoạch và nhu cầu sử dụng vốn của Công ty, HĐQT Công ty sau quá trình xem xét và đánh giá thì việc triển khai phương án chào bán chưa thực sự đem lại lợi ích cao nhất cho cổ đông và Công ty. Vì vậy, ngày 27/12/2022, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc tạm dừng thực hiện phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2022 và xin được Báo cáo ĐHCĐ nội dung này, đồng thời trình ĐHCĐ phê duyệt việc dừng triển khai phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tại Nghị quyết ĐHCĐ số 08/2022/NQ-ĐHĐCĐ.

II. Căn cứ nhu cầu vốn đầu tư phát triển các dự án của Công ty trong năm 2023, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc tăng vốn điều lệ Công ty với một số nội dung chính như sau:

Tổ chức chào bán	: Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI
Mã chứng khoán	: VC7
Vốn điều lệ trước chào bán	: 480.455.920.000 đồng
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành trước chào bán	: 48.045.278 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu quỹ	: 314 cổ phiếu
Khối lượng cổ phần chào bán dự kiến	: 48.045.278 cổ phiếu
Mệnh giá	: 10.000 VNĐ

- Số lượng cổ phần dự kiến lưu hành : 96.090.556 cổ phiếu
sau chào bán
- Tổng giá trị phát hành dự kiến (theo : 480.452.780.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi tỷ
mệnh giá) bốn trăm năm mươi hai triệu bảy trăm tám mươi nghìn
đồng)
- Vốn điều lệ dự kiến sau chào bán : 960.908.700.000 đồng (Bằng chữ: Chín trăm sáu mươi tỷ
chín trăm linh tám triệu bảy trăm nghìn đồng)
- Loại cổ phiếu chào bán : Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
- Hình thức phát hành : Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện
hữu theo phương thức thực hiện quyền
- Đối tượng phát hành : Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông do Trung tâm
Lưu ký Chứng khoán Việt Nam chốt tại ngày đăng ký cuối
cùng thực hiện quyền mua cổ phần.
- Tỉ lệ thực hiện quyền mua : 1:1 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền,
cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu phổ thông sẽ được 01 quyền
mua, cứ 01 quyền mua được mua thêm 01 cổ phiếu mới)
- Chuyển nhượng quyền mua : Cổ đông hiện hữu được chuyển nhượng quyền mua 01 lần
cho các đối tượng khác trong thời gian đăng ký mua cổ
phiếu. Người nhận chuyển nhượng quyền mua không
được chuyển nhượng quyền mua đó cho người thứ ba.
- Giá phát hành : 10.000 đồng
- Nguyên tắc xác định giá : Công ty sử dụng kết hợp các phương pháp Giá trị sổ
sách (BV) và Giá thị trường (P) để làm cơ sở cho việc
xác định giá chào bán cổ phiếu:
- Giá trị sổ sách của Công ty theo báo cáo tài chính
hợp nhất kiểm toán năm 2022 là 10.762 đồng/cổ
phiếu
 - Giá trị sổ sách của Công ty theo báo cáo tài chính
riêng kiểm toán năm 2022 là 10.864 đồng/cổ phiếu
 - Giá trị thị trường giao dịch của cổ phiếu VC7 bình
quân 30 phiên gần nhất (từ ngày 06/04/2023 đến
ngày 23/05/2023): 7.880 đồng/cổ phiếu

Đây là đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, để
tăng tính hấp dẫn của đợt chào bán và để đợt chào bán
thành công, HĐQT đề xuất mức giá chào bán là 10.000
đồng, bằng 92,05% giá trị sổ sách trên BCTC hợp nhất
kiểm toán 2022, bằng 92,9% giá trị sổ sách trên BCTC
riêng kiểm toán 2022 và bằng 126,9% giá trị thị trường
giao dịch cổ phiếu.

- Quyền mua cổ phiếu được phép chuyển nhượng và chỉ được chuyển nhượng 1 lần.
- Đảm bảo đáp ứng quy định về tỉ lệ sở hữu nước ngoài : Đại hội đồng cổ đông giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
- Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu : 80% tương ứng với 38.436.223 cổ phiếu. Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ huy động nguồn vốn vay ngân hàng, các tổ chức tín dụng hoặc tìm kiếm các nguồn vốn tài trợ bổ sung để bù đắp. Trong trường hợp tỷ lệ chào bán thành công của đợt phát hành không đạt 80% tương ứng 384.362.230.000 đồng, đợt phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ bị hủy bỏ theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp đợt phát hành bắt buộc bị hủy bỏ thì tổ chức phát hành sẽ hoàn trả nhà đầu tư trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đợt chào bán bị hủy bỏ và ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng quy trình hủy bỏ (nếu có) và hoàn trả tiền cho nhà đầu tư (nếu có) phù hợp với quy định của pháp luật.
- Thời điểm chào bán dự kiến : Trong năm 2023 sau khi được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận chào bán.
- Đơn vị tư vấn : CTCP Chứng khoán Stanley Brothers

1. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phần tăng vốn điều lệ:

Dự kiến số tiền thu được sau đợt phát hành như sau:

- Số vốn điều lệ tăng thêm: 480.452.780.000 đồng
- Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán: 480.452.780.000 đồng

Số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phần dự kiến sẽ được sử dụng cho mục đích:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (đồng)	Tiến độ sử dụng vốn thu được dự kiến
1	Đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương – Thuận An, thuộc khu E – Khu đô thị mới An Vân Dương thông qua hình thức Hợp tác đầu tư với CTCP Tập đoàn IUC.	480.452.780.000	Năm 2023
	Tổng cộng	480.452.780.000	

ĐHCĐ ủy quyền HĐQT dựa vào kết quả chào bán và tình hình thực tế của Công ty tại từng thời điểm chủ động phân bổ nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cho phù hợp và/hoặc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh phương án sử dụng vốn phù hợp tình hình hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty và đảm bảo lợi ích cổ đông. Việc thay đổi Phương án sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào

bán, đợt phát hành phải phù hợp với các quy định pháp luật liên quan và bảo đảm quyền lợi của Cổ đông.

2. Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu do ảnh hưởng giá

❖ Mức độ pha loãng giá cổ phiếu sau khi chào bán

Tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá thị trường của cổ phiếu VC7 sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$P_{pl} = \frac{P_t + (I \times PR)}{1 + I}$$

P_{pl} : là tham chiếu điều chỉnh trong ngày giao dịch không hưởng quyền

P_t : là Giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền

I : là tỷ lệ vốn tăng trong trường hợp thực hiện quyền mua thêm đối với cổ đông hiện hữu:

$$I = \frac{\text{Cổ phần phát hành thêm quyền mua cho cổ đông hiện hữu}}{\text{Cổ phần phổ thông đang lưu hành}} = 1$$

PR : Giá phát hành đối với quyền mua cổ phiếu ($PR = 10.000$ đồng/cổ phiếu)

Ví dụ: Giả sử giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền $P_t = 20.000$ đồng/cổ phiếu. Giá pha loãng cổ phiếu VC7 sau đợt phát hành được xác định như sau:

$$P = \frac{20.000 + (10.000 \times 1)}{1 + 1} = 15.000 \text{ đồng/cp}$$

❖ Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần sau khi chào bán

Khi Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phần để tăng vốn, chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) có thể sẽ bị giảm do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận như kỳ vọng. Khi đó EPS được tính như sau:

$$\text{EPS bình quân kỳ} = \frac{\text{Tổng lợi nhuận sau thuế trong kỳ}}{\text{Tổng số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

$$\text{Tổng số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X \times 12 + Y \times T}{12}$$

Trong đó:

X: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành

Y: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm

T: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)

Sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận với tốc độ tăng số lượng cổ phần: số lượng cổ phần tăng lên nhưng lợi nhuận sau thuế không tăng hoặc tăng với tốc độ chậm hơn sẽ làm cho thu nhập trên mỗi cổ phần sẽ bị giảm. Mức độ pha loãng thu nhập sẽ được khắc phục khi công ty làm ăn tốt, hiệu quả sử dụng vốn cao.

❖ **Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách**

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần được tính theo công thức:

$$\text{Giá trị sổ sách} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phần đã phát hành - cổ phiếu quỹ}}$$

Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành, nếu tốc độ tăng trưởng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phiếu sau đợt phát hành (tối đa là 100% và giả sử không thực hiện mua lại cổ phiếu quỹ) thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần sẽ giảm

❖ **Rủi ro pha loãng về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết**

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).

3. **Thông qua nội dung Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) ủy quyền cho Hội đồng quản trị (“HDQT”) Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI:**

- Quyết định việc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh Phương án tăng vốn điều lệ đã được ĐHĐCĐ thông qua, xây dựng, chỉnh sửa và giải trình tất cả các hồ sơ, thủ tục liên quan đến đợt phát hành theo yêu cầu của cơ quan quản lý (nếu có), nhằm triển khai Phương án phát hành đạt hiệu quả cao nhất, phù hợp với thực tiễn hoạt động kinh doanh của VC7, các quy định pháp luật liên quan, điều lệ VC7 và quyền lợi cổ đông Công ty;
- Thông qua Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
- Quyết định thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, thời điểm và tiến độ phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, thời điểm niêm yết bổ sung và đăng ký lưu ký bổ sung cổ phiếu, bảo đảm lợi ích cổ đông;
- Quyết định Phương án xử lý cổ phiếu chưa chào bán hết cho cổ đông hiện hữu (nếu có). Để đảm bảo việc chào bán đạt kết quả cao nhất, HDQT Công ty có thể xin phép UBCK Nhà nước cho gia hạn thời gian chào bán theo quy định pháp luật liên quan. Trường hợp kết thúc thời gian gia hạn chào bán mà không thể chào bán hết số lượng cổ phiếu đã đăng ký thì coi như số lượng cổ phiếu chào bán bằng số lượng cổ phiếu thực tế đã phân phối. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HDQT căn cứ trên tình hình chào bán thực tế, quyết định số lượng cổ phiếu chào bán thực tế và mức vốn điều lệ thực tế tăng thêm.
- Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty để ghi nhận phần vốn điều lệ, cổ phiếu mới theo kết quả thực tế của việc phát hành tăng vốn điều lệ;
- Triển khai và phê duyệt các hồ sơ cần thiết để đăng ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch hoặc niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội;
- Thực hiện thủ tục thay đổi đăng ký kinh doanh thay đổi vốn điều lệ theo kết quả của đợt phát hành nêu trên với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và điều khoản vốn điều lệ tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty theo đúng vốn thực tế phát hành.;
- Triển khai thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết để phát hành tăng vốn điều lệ theo phương án được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua, phù hợp với quy định của pháp luật;

- Triển khai thực hiện phương án sử dụng vốn và báo cáo Đại hội đồng cổ đông trong kỳ họp gần nhất; Cân đối và thay đổi/điều chỉnh kế hoạch sử dụng vốn huy động được từ đợt phát hành phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo các mục tiêu đề ra;
- Chỉ đạo, kiểm soát, xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện các nội dung nêu trên;
- Tùy từng trường hợp cụ thể HĐQT ủy quyền cho Tổng Giám Đốc để thực hiện một hoặc một số các công việc cụ thể nêu trên đây.
- Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án phát hành, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước để việc huy động vốn của Công ty đảm bảo thành công và đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu HCNSPC, BKS.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch

Hoàng Trọng Đức



Số: 27./2023/NQ-HĐQT

Hà Nội, ngày 14 tháng 07 năm 2023

NGHỊ QUYẾT

V/v: Triển khai niêm yết bổ sung cổ phiếu trên sở giao dịch chứng khoán

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Căn cứ:

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI;
- Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 ngày 19/6/2023;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng Quản trị ngày 14 tháng 07 năm 2023.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua cam kết triển khai niêm yết cổ phiếu hoặc đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán như sau:

Căn cứ Điều 15 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán, Hội đồng quản trị Công ty cam kết:

- Triển khai niêm yết cổ phiếu hoặc đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán chứng khoán ra công chúng;
- Tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến đợt chào bán.

Điều 2: Điều khoản thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Thành viên HĐQT;
- Ban TGD, Ban KS;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT



HOÀNG TRỌNG ĐỨC

Số: 28./2023/NQ-HDQT

Hà Nội, ngày 14. tháng 07 năm 2023

NGHỊ QUYẾT

V/v: Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Căn cứ

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI ("Công ty");
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 ngày 19/6/2023;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng Quản trị ngày 14/07/2023.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua Hồ sơ đăng ký chào bán thêm chứng khoán ra công chúng nộp Ủy ban Chứng khoán Nhà nước gồm:

- Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu;
- Bản cáo bạch;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Nghị quyết, Biên bản ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 kèm tờ trình phương án tăng vốn điều lệ;
- Nghị quyết HĐQT thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
- Báo cáo tài chính Công ty mẹ, Hợp nhất kiểm toán năm 2021, 2022;
- Văn bản xác nhận của ngân hàng về việc mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu của đợt chào bán;
- Hợp đồng tư vấn hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng;
- Văn bản cam kết đáp ứng quy định Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích;
- Nghị quyết HĐQT về triển khai phương án phát hành và kế hoạch chi tiết sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán;
- Văn bản cam kết triển khai niêm yết bổ sung cổ phiếu trên SGDCK;
- Và các văn bản tài liệu có liên quan khác thuộc hồ sơ xin phép chào bán ra công chúng nộp Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;



Điều 2: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị và các phòng ban và cá nhân liên quan của Công ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- UBCKNN;
- HĐQT, BKS, Ban TGD;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT



HOÀNG TRỌNG ĐỨC



ĐIỀU LỆ CÔNG TY

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU

Chương I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

Điều 1. Giải thích thuật ngữ

Chương II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh và thời hạn hoạt động của Công ty

Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty

Chương III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công ty

Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty

Chương IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP

Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập

Điều 7. Chứng nhận cổ phiếu

Điều 8. Chứng chỉ chứng khoán khác

Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần

Điều 10. Thu hồi cổ phần

Chương V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT

Điều 11. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát

Chương VI. CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 12. Quyền của cổ đông

Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông

Điều 14. Đại hội đồng cổ đông

Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông

Điều 16. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông

Điều 17. Thay đổi các quyền

Điều 18. Triệu tập họp, chương trình họp và thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông

Điều 19. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

Điều 20. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

Điều 21. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua

Điều 22. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

Điều 23. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông

Điều 24. Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

Chương VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị



- Điều 26. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị
Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị
Điều 28. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị
Điều 29. Chủ tịch Hội đồng quản trị
Điều 30. Cuộc họp của Hội đồng quản trị
Điều 31. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị
Điều 32. Người phụ trách quản trị công ty

Chương VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

- Điều 33. Tổ chức bộ máy quản lý
Điều 34. Người điều hành Công ty
Điều 35. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc

Chương IX. BAN KIỂM SOÁT

- Điều 36. Ứng cử, đề cử Thành viên Ban kiểm soát (Kiểm soát viên)
Điều 37. Thành phần Ban Kiểm soát
Điều 38. Trưởng Ban kiểm soát
Điều 39. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát
Điều 40. Cuộc họp của Ban kiểm soát
Điều 41. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát

Chương X. TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

- Điều 42. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi
Điều 43. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường

Chương XI. QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY

- Điều 44. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ

Chương XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

- Điều 45. Công nhân viên và công đoàn

Chương XIII. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

- Điều 46. Phân phối lợi nhuận

Chương XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

- Điều 47. Tài khoản ngân hàng

- Điều 48. Năm tài chính

- Điều 49. Chế độ kế toán

Chương XV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Điều 50. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý

- Điều 51. Báo cáo thường niên

Chương XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY

Điều 52. Kiểm toán

Chương XVII. DẤU CỦA DOANH NGHIỆP

Điều 53. Dấu của doanh nghiệp

Chương XVIII. GIẢI THỂ CÔNG TY

Điều 54. Giải thể công ty

Điều 55. Thanh lý

Chương XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

Điều 56. Giải quyết tranh chấp nội bộ

Chương XX. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

Điều 57. Điều lệ công ty

Chương XXI. NGÀY HIỆU LỰC

Điều 58. Ngày hiệu lực

PHẦN MỞ ĐẦU

Điều lệ này được thông qua theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 18/2021 NQ/ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 6 năm 2021.

Riêng Khoản 1 Điều 6 quy định về vốn điều lệ được Hội đồng quản trị thông qua theo Quyết định số 01/QĐ-HĐQT ngày 24/11/2021 trên cơ sở ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông theo Nghị quyết số 05-2021 NQ/ĐHĐCĐ ngày 19/3/2021.

Chương I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

Điều 1. Giải thích thuật ngữ

1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- a) *Vốn điều lệ* là tổng mệnh giá cổ phần đã bán hoặc được đăng ký mua khi thành lập công ty cổ phần và theo quy định tại Điều 6 Điều lệ này;
- b) *Vốn có quyền biểu quyết* là vốn cổ phần, theo đó người sở hữu có quyền biểu quyết về những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
- c) *Luật Doanh nghiệp* là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- d) *Luật Chứng khoán* là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- đ) *Việt Nam* là nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- e) *Ngày thành lập* là ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và các giấy tờ có giá trị tương đương) lần đầu;
- g) *Người điều hành doanh nghiệp* là Tổng giám đốc, Phó tổng giám đốc, Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng và người điều hành khác theo quyết định của Hội đồng quản trị;
- h) *Người quản lý doanh nghiệp* là người quản lý công ty, bao gồm Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cá nhân giữ chức danh quản lý khác theo quyết định của Hội đồng quản trị;
- i) *Người có liên quan* là cá nhân, tổ chức được quy định tại khoản 46 Điều 4 Luật Chứng khoán;
- k) *Cổ đông* là cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một cổ phần của công ty cổ phần;
- l) *Cổ đông sáng lập* là cổ đông sở hữu ít nhất một cổ phần phổ thông và ký tên trong danh sách cổ đông sáng lập công ty cổ phần;
- m) *Cổ đông lớn* là cổ đông được quy định tại khoản 18 Điều 4 Luật Chứng khoán;
- n) *Thời hạn hoạt động* là thời gian hoạt động của Công ty được quy định tại Điều 2 Điều lệ này;
- o) *Sở giao dịch chứng khoán* là Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và các công ty con.

2. Trong Điều lệ này, các tham chiếu tới một hoặc một số quy định hoặc văn bản khác bao gồm cả những sửa đổi, bổ sung hoặc văn bản thay thế.

3. Các tiêu đề (Mục, Điều của Điều lệ này) được sử dụng nhằm thuận tiện cho việc hiểu nội dung và không ảnh hưởng tới nội dung của Điều lệ này.

Chương II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh và thời hạn hoạt động của Công ty

1. Tên Công ty

- Tên Công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI
- Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: BGI GROUP JOINT STOCK COMPANY
- Tên Công ty viết tắt: BGI GROUP

2. Công ty là công ty cổ phần có tư cách pháp nhân phù hợp với pháp luật hiện hành của Việt Nam.

3. Trụ sở đăng ký của Công ty:

- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: 0242 218 2954
- Fax: 0243 785 2069
- E-mail: bgigroup@bgi.com.vn
- Website: www.bgi.vn

4. Công ty có thể thành lập chi nhánh và văn phòng đại diện tại địa bàn kinh doanh để thực hiện các mục tiêu hoạt động của Công ty phù hợp với quyết định của Hội đồng quản trị và trong phạm vi luật pháp cho phép.

5. Trừ khi chấm dứt hoạt động trước thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 54 Điều lệ này, thời hạn hoạt động của Công ty là vô thời hạn kể từ ngày thành lập.

6. Biểu tượng thương hiệu (Logo) của Công ty:



Biểu tượng thương hiệu (Logo) của Công ty do Hội đồng quản trị quyết định.

Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty

1. Công ty có 01 người đại diện theo pháp luật là Chủ tịch Hội đồng quản trị.

2. Quyền hạn và nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật: Theo quy định tại Điều 12, Điều 13 Luật Doanh nghiệp, quy định của pháp luật khác có liên quan và Điều lệ này.

Chương III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công ty

1. Ngành, nghề kinh doanh của Công ty:

Stt	Tên ngành	Mã ngành
1.	Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: Thi công san lấp nền móng, xử lý nền đất yếu các công trình xây dựng cấp thoát nước;	4312

2.	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp Chi tiết: Lắp đặt đường ống công nghệ và áp lực, điện lạnh;	3320
3.	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Trang trí nội thất;	7410
4.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản;	6810
5.	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng;	3290
6.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Kinh doanh xuất nhập khẩu hàng hóa; - Xuất nhập khẩu thủ công mỹ nghệ, hàng nông lâm thủy sản, hàng tiêu dùng.	8299
7.	Sản xuất đồ gỗ xây dựng Chi tiết: Sản xuất, tiêu dùng đồ gỗ;	1622
8.	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng Chi tiết: Sản xuất nước tinh khiết;	1104
9.	Bán buôn đồ uống Chi tiết: Buôn bán nước tinh khiết;	4633
10.	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Tư vấn đầu tư và thực hiện các dự án đầu tư;	6619
11.	Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy Chi tiết: Sửa chữa bảo dưỡng xe máy;	4542
12.	Sản xuất các cấu kiện kim loại Chi tiết: Sản xuất, lắp đặt 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);	2511
13.	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: - Kinh doanh vật liệu xây dựng; - Kinh doanh thiết bị xây dựng; - Mua bán các loại cấu kiện bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình.	4663
14.	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: Mua bán các loại máy móc, thiết bị (thang máy, điều hòa, thông gió, phòng cháy, cấp thoát nước);	4659
15.	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
16.	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329

dự họp thông qua. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về nội dung làm thay đổi bất lợi quyền và nghĩa vụ của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi chỉ được thông qua nếu được số cổ đông ưu đãi cùng loại dự họp sở hữu từ 75% tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành hoặc được các cổ đông ưu đãi cùng loại sở hữu từ 75% tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành trong trường hợp thông qua nghị quyết dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

2. Việc tổ chức cuộc họp của các cổ đông nắm giữ một loại cổ phần ưu đãi để thông qua việc thay đổi quyền nêu trên chỉ có giá trị khi có tối thiểu 02 cổ đông (hoặc đại diện theo ủy quyền của họ) và nắm giữ tối thiểu 1/3 giá trị mệnh giá của các cổ phần loại đó đã phát hành. Trường hợp không có đủ số đại biểu như nêu trên thì cuộc họp được tổ chức lại trong thời hạn 30 ngày tiếp theo và những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó (không phụ thuộc vào số lượng người và số cổ phần) có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện theo ủy quyền đều được coi là đủ số lượng đại biểu yêu cầu. Tại các cuộc họp của cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi nêu trên, những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện có thể yêu cầu bỏ phiếu kín. Mỗi cổ phần cùng loại có quyền biểu quyết ngang bằng nhau tại các cuộc họp nêu trên.

3. Thủ tục tiến hành các cuộc họp riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự với các quy định tại Điều 19, 20 và 21 Điều lệ này.

4. Trừ khi các điều khoản phát hành cổ phần quy định khác, các quyền đặc biệt gắn liền với các loại cổ phần có quyền ưu đãi đối với một số hoặc tất cả các vấn đề liên quan đến việc phân phối lợi nhuận hoặc tài sản của Công ty không bị thay đổi khi Công ty phát hành thêm các cổ phần cùng loại.

Điều 18. Triệu tập họp, chương trình họp và thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông

1. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường theo các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 14 Điều lệ này.

2. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây:

a) Chuẩn bị danh sách cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá 10 ngày trước ngày gửi thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông. Công ty phải công bố thông tin về việc lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông tối thiểu 20 ngày trước ngày đăng ký cuối cùng;

b) Chuẩn bị chương trình, nội dung đại hội;

c) Chuẩn bị tài liệu cho đại hội;

d) Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp;

đ) Xác định thời gian và địa điểm tổ chức đại hội;

e) Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp;

g) Các công việc khác phục vụ đại hội.

3. Thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của cổ đông, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán nơi cổ phiếu của Công ty niêm yết hoặc đăng ký giao dịch. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải gửi thông báo mời họp đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất 21 ngày trước ngày khai mạc cuộc họp (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ). Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu liên

quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại đại hội được gửi cho các cổ đông hoặc/và đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp Đại hội đồng cổ đông, thông báo mời họp phải nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp để các cổ đông có thể tiếp cận, bao gồm:

- a) Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp;
- b) Danh sách và thông tin chi tiết của các ứng viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;
- c) Phiếu biểu quyết;
- d) Dự thảo nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp.

4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Điều lệ này có quyền kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và phải được gửi đến Công ty chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày khai mạc cuộc họp. Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp.

5. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có quyền từ chối kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này nếu thuộc một trong các trường hợp sau:

- a) Kiến nghị được gửi đến không đúng quy định tại khoản 4 Điều này;
- b) Vào thời điểm kiến nghị, cổ đông hoặc nhóm cổ đông không nắm giữ đủ từ 5% cổ phần phổ thông trở lên theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Điều lệ này;
- c) Vấn đề kiến nghị không thuộc phạm vi thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
- d) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

6. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải chấp nhận và đưa kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này vào dự kiến chương trình và nội dung cuộc họp, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này; kiến nghị được chính thức bổ sung vào chương trình và nội dung cuộc họp nếu được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

Điều 19. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết.

2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ hai được gửi trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên.

3. Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 2 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

Điều 20. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

1. Trước khi khai mạc cuộc họp, Công ty phải tiến hành thủ tục đăng ký cổ đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các cổ đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết theo trình tự sau:

a) Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện theo ủy quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. Đại hội đồng cổ đông

thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng giơ thẻ biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Tại Đại hội, số thẻ tán thành nghị quyết được kiểm phiếu trước, số thẻ không tán thành nghị quyết được kiểm phiếu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành hoặc không tán thành để quyết định. Kết quả kiểm phiếu được Chủ tọa công bố hoặc Trưởng ban kiểm phiếu báo cáo ngay trước khi bế mạc cuộc họp. Đại hội bầu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa. Số thành viên của ban kiểm phiếu do Đại hội đồng cổ đông quyết định căn cứ đề nghị của Chủ tọa cuộc họp;

b) Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức hoặc người được ủy quyền đến sau khi cuộc họp đã khai mạc có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại đại hội ngay sau khi đăng ký. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

2. Việc bầu chủ tọa, thư ký và ban kiểm phiếu được quy định như sau:

a) Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ tọa hoặc ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị khác làm chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông do Hội đồng quản trị triệu tập. Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số. Trường hợp không bầu được người làm chủ tọa, Trưởng Ban kiểm soát điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp;

b) Trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này, người ký tên triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp;

c) Chủ tọa cử một hoặc một số người làm thư ký cuộc họp;

d) Đại hội đồng cổ đông bầu một hoặc một số người vào ban kiểm phiếu theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp.

3. Chương trình và nội dung cuộc họp phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong phiên khai mạc. Chương trình phải xác định rõ và chi tiết thời gian đối với từng vấn đề trong nội dung chương trình họp.

4. Chủ tọa đại hội có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều hành cuộc họp Đại hội đồng cổ đông một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.

a) Bố trí chỗ ngồi tại địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;

b) Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại các địa điểm họp;

c) Tạo điều kiện cho cổ đông tham dự (hoặc tiếp tục tham dự) đại hội. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các biện pháp cần thiết. Các biện pháp áp dụng có thể là cấp giấy vào cửa hoặc sử dụng những hình thức lựa chọn khác.

5. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Kết quả kiểm phiếu được chủ tọa công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp.

6. Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp đến sau khi cuộc họp đã khai mạc vẫn được đăng ký và có quyền tham gia biểu quyết ngay sau khi đăng ký; trong trường hợp này, hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

7. Người triệu tập họp hoặc chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông có quyền sau đây:

a) Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác;

b) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

8. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp tối đa không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc và chỉ được hoãn cuộc họp hoặc thay đổi địa điểm họp trong trường hợp sau đây:

a) Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;

b) Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết;

c) Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.

9. Trường hợp chủ tọa hoãn hoặc tạm dừng họp Đại hội đồng cổ đông trái với quy định tại khoản 8 Điều này, Đại hội đồng cổ đông bầu một người khác trong số những người dự họp để thay thế chủ tọa điều hành cuộc họp cho đến lúc kết thúc; tất cả nghị quyết được thông qua tại cuộc họp đó đều có hiệu lực thi hành.

10. Trường hợp Công ty áp dụng công nghệ hiện đại để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thông qua họp trực tuyến, Công ty có trách nhiệm đảm bảo để cổ đông tham dự, biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác theo quy định tại Điều 144 Luật Doanh nghiệp và khoản 3 Điều 273 Nghị định số 155/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Điều 21. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua

1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp:

a) Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;

b) Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;

c) Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;

d) Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

đ) Tổ chức lại, giải thể Công ty.

2. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp.

3. Các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua bằng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự, thủ tục triệu tập họp và thông qua nghị quyết đó vi phạm quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Điều 22. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Đối với: (i) vấn đề quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty và (ii) vấn đề theo quy định của pháp luật không được lựa chọn hình thức lấy ý kiến bằng văn bản để thông qua nghị quyết thì những vấn đề này phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp.

Các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông còn lại ngoài các vấn đề trên thì Hội đồng quản trị có thể lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông khi xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty.

2. Hội đồng quản trị phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu giải trình dự thảo nghị quyết và gửi đến tất cả cổ đông có quyền biểu quyết chậm nhất 10 ngày trước thời hạn phải gửi lại phiếu lấy ý kiến. Yêu cầu và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến và tài liệu kèm theo được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Điều lệ này.

3. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b) Mục đích lấy ý kiến;

c) Họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức hoặc họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với đại diện của cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của cổ đông;

d) Vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định;

đ) Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề lấy ý kiến;

e) Thời hạn phải gửi về Công ty phiếu lấy ý kiến đã được trả lời;

g) Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

4. Cổ đông có thể gửi phiếu lấy ý kiến đã trả lời đến Công ty bằng hình thức gửi thư, fax hoặc thư điện tử theo quy định sau đây:

a) Trường hợp gửi thư, phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức. Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu;

b) Trường hợp gửi fax hoặc thư điện tử, phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được giữ bí mật đến thời điểm kiểm phiếu;

c) Các phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở trong trường hợp gửi thư và bị tiết lộ trong trường hợp gửi fax, thư điện tử là không hợp lệ. Phiếu lấy ý kiến không được gửi về được coi là phiếu không tham gia biểu quyết.

5. Hội đồng quản trị kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của Ban kiểm soát hoặc của cổ đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công ty. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b) Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết;

c) Số cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ và số biểu quyết không hợp lệ và phương thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết;

d) Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề;

đ) Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;

e) Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu.

Các thành viên Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

6. Biên bản kiểm phiếu và nghị quyết phải được gửi đến các cổ đông trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu. Việc gửi biên bản kiểm phiếu và nghị quyết có thể thay thế bằng việc đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn 24 giờ, kể từ thời điểm kết thúc kiểm phiếu.

7. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

8. Nghị quyết được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản nếu được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết tán thành và có giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 23. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt, có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài và có các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b) Thời gian và địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;

c) Chương trình họp và nội dung cuộc họp;

d) Họ, tên chủ tọa và thư ký;

đ) Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông về từng vấn đề trong chương trình họp;

e) Số cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp, phụ lục danh sách đăng ký cổ đông, đại diện cổ đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng;

g) Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp;

h) Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng;

i) Họ, tên và chữ ký của chủ tọa và thư ký. Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.

2. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được lập xong và thông qua trước khi kết thúc cuộc họp. Chủ tọa và thư ký cuộc họp hoặc người khác ký tên trong biên bản họp phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản.

3. Biên bản được lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài đều có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.

4. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, phụ lục danh sách cổ đông đăng ký dự họp kèm chữ ký của cổ đông, văn bản ủy quyền tham dự họp, tất cả các tài liệu đính kèm Biên bản (nếu có) và tài liệu có liên quan kèm theo thông báo mời họp phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

Điều 24. Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày nhận được nghị quyết hoặc biên bản họp Đại hội đồng cổ đông hoặc biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 Luật Doanh nghiệp có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, hủy bỏ nghị quyết hoặc một phần nội dung nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau đây:

1. Trình tự, thủ tục triệu tập họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông vi phạm nghiêm trọng quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 21 Điều lệ này.

2. Nội dung nghị quyết vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ này.

Chương VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị

1. Trường hợp đã xác định được ứng cử viên Hội đồng quản trị, Công ty phải công bố thông tin liên quan đến các ứng cử viên tối thiểu 10 ngày trước ngày khai mạc họp Đại hội đồng cổ đông trên trang thông tin điện tử của Công ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng cử viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng cử viên Hội đồng quản trị phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty nếu được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị. Thông tin liên quan đến ứng cử viên Hội đồng quản trị được công bố bao gồm:

- a) Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;
- b) Trình độ chuyên môn;
- c) Quá trình công tác;
- d) Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác);
- đ) Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên có liên quan của Công ty;
- e) Các thông tin khác (nếu có) theo quy định tại Điều lệ công ty;
- g) Công ty đại chúng phải có trách nhiệm công bố thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị, các chức danh quản lý khác và các lợi ích có liên quan tới công ty của ứng cử viên Hội đồng quản trị (nếu có).

2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty, cụ thể như sau:

- Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% đến dưới 20% tổng số cổ phần phổ thông được quyền đề cử một (01) ứng cử viên;

- Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 20% đến dưới 30% tổng số cổ phần phổ thông được quyền đề cử tối đa hai (02) ứng cử viên;
- Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 30% đến dưới 40% tổng số cổ phần phổ thông được quyền đề cử tối đa ba (03) ứng cử viên;
- Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 40% đến dưới 50% tổng số cổ phần phổ thông được quyền đề cử tối đa bốn (04) ứng cử viên;
- Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 50% đến dưới 60% tổng số cổ phần phổ thông được quyền đề cử tối đa năm (05) ứng cử viên;
- Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 60% đến dưới 70% tổng số cổ phần phổ thông được quyền đề cử tối đa sáu (06) ứng cử viên;
- Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 70% đến dưới 80% tổng số cổ phần phổ thông được quyền đề cử tối đa bảy (07) ứng cử viên;
- Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 80% đến dưới 90% tổng số cổ phần phổ thông được quyền đề cử tối đa tám (08) ứng cử viên;
- Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 90% tổng số cổ phần phổ thông trở lên được quyền đề cử tối đa chín (09) ứng cử viên hoặc được quyền đề cử tối đa đủ số lượng cần thiết nếu số lượng thành viên Hội đồng quản trị có nhiều hơn 09 thành viên.

3. Trường hợp số lượng ứng cử viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết theo quy định tại khoản 5 Điều 115 Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. Việc Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật.

4. Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 155 Luật doanh nghiệp.

Điều 26. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị

1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị có từ 03 đến 11 thành viên. Đại hội đồng cổ đông quyết định cụ thể số lượng thành viên Hội đồng quản trị theo từng thời điểm, từng nhiệm kỳ.

2. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị của một công ty không quá 02 nhiệm kỳ liên tục. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc.

3. Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị như sau:

Cơ cấu Hội đồng quản trị của Công ty phải đảm bảo tối thiểu 1/3 tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành.

Tổng số thành viên độc lập Hội đồng quản trị phải đảm bảo quy định sau:

a) Có tối thiểu 01 thành viên độc lập trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 03 đến 05 thành viên;

b) Có tối thiểu 02 thành viên độc lập trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 06 đến 08 thành viên;

o) Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;

p) Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể Công ty; yêu cầu phá sản Công ty;

q) Quyết định ban hành Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua; quyết định ban hành Quy chế về công bố thông tin của Công ty;

s) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật và Điều lệ công ty.

3. Hội đồng quản trị phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều 280 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Điều 28. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị

1. Công ty có quyền trả thù lao, thưởng cho thành viên Hội đồng quản trị theo kết quả và hiệu quả kinh doanh.

2. Thành viên Hội đồng quản trị được hưởng thù lao công việc và thưởng. Thù lao công việc được tính theo số ngày công cần thiết hoàn thành nhiệm vụ của thành viên Hội đồng quản trị và mức thù lao mỗi ngày. Hội đồng quản trị dự tính mức thù lao cho từng thành viên theo nguyên tắc nhất trí. Tổng mức thù lao và thưởng của Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông quyết định tại cuộc họp thường niên.

3. Thù lao của từng thành viên Hội đồng quản trị được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

4. Thành viên Hội đồng quản trị nắm giữ chức vụ điều hành hoặc thành viên Hội đồng quản trị làm việc tại các tiểu ban của Hội đồng quản trị hoặc thực hiện những công việc khác ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên Hội đồng quản trị, có thể được trả thêm thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.

5. Thành viên Hội đồng quản trị có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm thành viên Hội đồng quản trị của mình, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị hoặc các tiểu ban của Hội đồng quản trị.

6. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được Công ty mua bảo hiểm trách nhiệm sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Bảo hiểm này không bao gồm bảo hiểm cho những trách nhiệm của thành viên Hội đồng quản trị liên quan đến việc vi phạm pháp luật và Điều lệ công ty.

Điều 29. Chủ tịch Hội đồng quản trị

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị do Hội đồng quản trị bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm trong số các thành viên Hội đồng quản trị.

2. Chủ tịch Hội đồng quản trị không được kiêm Tổng giám đốc.

3. Chủ tịch Hội đồng quản trị có quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị;

b) Chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập, chủ trì và làm chủ tọa cuộc họp Hội đồng quản trị;

- c) Tổ chức việc thông qua nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
- d) Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
- đ) Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;
- e) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

4. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị có đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm.

5. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên khác thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị chết, mất tích, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc, trốn khỏi nơi cư trú, bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị theo nguyên tắc đa số thành viên còn lại tán thành cho đến khi có quyết định mới của Hội đồng quản trị.

Điều 30. Cuộc họp của Hội đồng quản trị

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị được bầu trong cuộc họp đầu tiên của Hội đồng quản trị trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc bầu cử Hội đồng quản trị đó. Cuộc họp này do thành viên có số phiếu bầu cao nhất hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất triệu tập và chủ trì. Trường hợp có nhiều hơn một thành viên có số phiếu bầu hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất và ngang nhau thì các thành viên bầu theo nguyên tắc đa số để chọn 01 người trong số họ triệu tập họp Hội đồng quản trị.

2. Hội đồng quản trị phải họp ít nhất mỗi quý 01 lần và có thể họp bất thường.

3. Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị trong trường hợp sau đây:

- a) Có đề nghị của Ban kiểm soát hoặc thành viên độc lập Hội đồng quản trị;
- b) Có đề nghị của Tổng giám đốc hoặc ít nhất 05 người quản lý khác;
- c) Có đề nghị của ít nhất 02 thành viên Hội đồng quản trị;
- d) Khi xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty.

4. Đề nghị quy định tại khoản 3 Điều này phải được lập thành văn bản, trong đó nêu rõ mục đích, vấn đề cần thảo luận và quyết định thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

5. Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị quy định tại khoản 3 Điều này. Trường hợp không triệu tập họp Hội đồng quản trị theo đề nghị thì Chủ tịch Hội đồng quản trị phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra đối với Công ty; người đề nghị có quyền thay thế Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị.

6. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập họp Hội đồng quản trị phải gửi thông báo mời họp chậm nhất là 03 ngày làm việc trước ngày họp. Thông báo mời họp phải xác định cụ thể thời gian và địa điểm họp, chương trình, các vấn đề thảo luận và quyết định. Thông báo mời họp phải kèm theo tài liệu sử dụng tại cuộc họp và phiếu biểu quyết của thành viên.

Thông báo mời họp Hội đồng quản trị có thể gửi bằng giấy mời, điện thoại, fax, phương tiện điện tử hoặc phương thức khác do Điều lệ công ty quy định và bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của từng thành viên Hội đồng quản trị được đăng ký tại Công ty.

Trong trường hợp cần thiết, cuộc họp Hội đồng quản trị có thể được tiến hành ngay sau khi có thông báo mời họp của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập họp Hội đồng quản trị nếu có từ 3/4 tổng số thành viên trở lên dự họp.

7. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập gửi thông báo mời họp và các tài liệu kèm theo đến các thành viên Ban Kiểm soát như đối với các thành viên Hội đồng quản trị.

Thành viên Ban Kiểm soát có quyền dự các cuộc họp Hội đồng quản trị; có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết.

8. Cuộc họp Hội đồng quản trị được tiến hành khi có từ 3/4 tổng số thành viên trở lên dự họp. Trường hợp cuộc họp được triệu tập theo quy định tại khoản này không đủ số thành viên dự họp theo quy định thì được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Trường hợp này, cuộc họp được tiến hành nếu có hơn một nửa số thành viên Hội đồng quản trị dự họp.

9. Thành viên Hội đồng quản trị được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây:

- a) Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
- b) Ủy quyền cho người khác đến dự họp và biểu quyết theo quy định tại khoản 11 Điều này;
- c) Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;
- d) Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử;
- đ) Gửi phiếu biểu quyết bằng phương tiện khác theo quy định trong Điều lệ công ty.

10. Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì dán kín và phải được chuyển đến Chủ tịch Hội đồng quản trị chậm nhất là 01 giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả những người dự họp.

11. Thành viên phải tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị. Thành viên được ủy quyền cho người khác dự họp và biểu quyết nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận.

12. Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị được thông qua nếu được đa số thành viên dự họp tán thành; trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Điều 31. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị có thể thành lập tiểu ban trực thuộc để phụ trách về chính sách phát triển, nhân sự, lương thưởng, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro. Số lượng thành viên của tiểu ban do Hội đồng quản trị quyết định có tối thiểu là 03 người bao gồm thành viên của Hội đồng quản trị và thành viên bên ngoài. Các thành viên độc lập Hội đồng quản trị/thành viên Hội đồng quản trị không điều hành nên chiếm đa số trong tiểu ban và một trong số các thành viên này được bổ nhiệm làm Trưởng tiểu ban theo quyết định của Hội đồng quản trị. Hoạt động của tiểu ban phải tuân thủ theo quy định của Hội đồng quản trị. Nghị quyết của tiểu ban chỉ có hiệu lực khi có đa số thành viên tham dự và biểu quyết thông qua tại cuộc họp của tiểu ban.

2. Việc thực thi quyết định của Hội đồng quản trị, hoặc của tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị phải phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành và quy định tại Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty.

Điều 32. Người phụ trách quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị của Công ty phải bổ nhiệm ít nhất 01 người phụ trách quản trị công ty để hỗ trợ công tác quản trị công ty tại doanh nghiệp. Người phụ trách quản trị công ty có thể kiêm nhiệm làm Thư ký công ty theo quy định tại khoản 5 Điều 156 Luật Doanh nghiệp.

2. Người phụ trách quản trị công ty không được đồng thời làm việc cho tổ chức kiểm toán được chấp thuận đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty.

3. Người phụ trách quản trị công ty có quyền và nghĩa vụ sau:

a) Tư vấn Hội đồng quản trị trong việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định và các công việc liên quan giữa Công ty và cổ đông;

b) Chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát;

c) Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;

d) Tham dự các cuộc họp;

đ) Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật;

e) Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát;

g) Giám sát và báo cáo Hội đồng quản trị về hoạt động công bố thông tin của Công ty;

h) Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan;

i) Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ công ty;

k) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

Chương VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

Điều 33. Tổ chức bộ máy quản lý

Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và chịu sự giám sát, chỉ đạo của Hội đồng quản trị trong công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty. Công ty có Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và các chức danh quản lý khác do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thông qua bằng nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

Điều 34. Người điều hành Công ty

1. Người điều hành Công ty bao gồm Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng và người điều hành khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.

2. Theo đề nghị của Tổng giám đốc và được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị, Công ty được tuyển dụng người điều hành khác với số lượng và tiêu chuẩn phù hợp với cơ cấu và quy chế quản lý của Công ty do Hội đồng quản trị quy định. Người điều hành doanh nghiệp phải có trách nhiệm để hỗ trợ Công ty đạt được các mục tiêu đề ra trong hoạt động và tổ chức.

3. Tổng giám đốc được trả lương và thưởng. Tiền lương và thưởng của Tổng giám đốc do Hội đồng quản trị quyết định.

4. Tiền lương của người điều hành được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

Điều 35. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc

1. Hội đồng quản trị bổ nhiệm 01 thành viên Hội đồng quản trị hoặc thuê người khác làm Tổng giám đốc.

2. Tổng giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.

3. Nhiệm kỳ của Tổng giám đốc không quá 05 năm và có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng giám đốc phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

4. Tổng giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;

b) Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;

c) Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;

d) Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;

đ) Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh quản lý trong Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;

e) Quyết định tiền lương và lợi ích khác đối với người lao động trong Công ty, kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng giám đốc;

g) Tuyển dụng lao động;

h) Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;

i) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

5. Hội đồng quản trị có thể miễn nhiệm Tổng giám đốc khi đa số thành viên Hội đồng quản trị có quyền biểu quyết dự họp tán thành và bổ nhiệm Tổng giám đốc mới thay thế.

Chương IX. BAN KIỂM SOÁT

Điều 36. Ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát (Kiểm soát viên)

1. Việc ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát được thực hiện tương tự quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 25 Điều lệ này.

2. Trường hợp số lượng các ứng viên Ban kiểm soát thông qua đề cử và ứng cử không đủ số lượng cần thiết, Ban kiểm soát đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát. Việc Ban kiểm soát đương nhiệm giới thiệu thêm ứng viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Ban kiểm soát theo quy định của pháp luật.

Điều 37. Thành phần Ban Kiểm soát

1. Số lượng thành viên Ban kiểm soát của Công ty có từ 03 đến 05 người. Đại hội đồng cổ đông quyết định cụ thể số lượng thành viên Ban kiểm soát theo từng thời điểm, từng nhiệm kỳ. Nhiệm kỳ của thành viên Ban kiểm soát không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

2. Thành viên Ban kiểm soát phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Điều 169 Luật Doanh nghiệp và không thuộc các trường hợp sau:

a) Làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;

b) Là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của công ty trong 03 năm liền trước đó.

3. Thành viên Ban Kiểm soát bị miễn nhiệm trong các trường hợp sau:

a) Không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên Ban kiểm soát theo quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Có đơn từ chức và được chấp thuận;

c) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này.

4. Thành viên Ban kiểm soát bị bãi nhiệm trong các trường hợp sau:

a) Không hoàn thành nhiệm vụ, công việc được phân công;

b) Không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong 06 tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng;

c) Vi phạm nhiều lần, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của thành viên Ban kiểm soát theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty;

d) Trường hợp khác theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Điều 38. Trưởng Ban kiểm soát

1. Trưởng Ban kiểm soát do Ban kiểm soát bầu trong số các thành viên Ban kiểm soát; việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm theo nguyên tắc đa số. Ban kiểm soát phải có hơn một nửa số thành viên thường trú ở Việt Nam. Trưởng Ban kiểm soát phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành có liên quan đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

2. Quyền và nghĩa vụ của Trưởng Ban kiểm soát:

a) Triệu tập cuộc họp Ban kiểm soát;

b) Yêu cầu Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người điều hành khác cung cấp các thông tin liên quan để báo cáo Ban kiểm soát;

c) Lập và ký báo cáo của Ban kiểm soát sau khi đã tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị để trình Đại hội đồng cổ đông.

Điều 39. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát có các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 170 Luật Doanh nghiệp và các quyền, nghĩa vụ sau:

1. Đề xuất, kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty; quyết định tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết.

2. Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình.

3. Giám sát tình hình tài chính của Công ty, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người quản lý khác.

4. Đảm bảo phối hợp hoạt động với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cổ đông.

5. Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ công ty của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người điều hành khác của doanh nghiệp, Ban kiểm soát phải thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị trong vòng 48 giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.

6. Xây dựng Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát và trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

7. Báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điều 290 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

8. Có quyền tiếp cận hồ sơ, tài liệu của Công ty lưu giữ tại trụ sở chính, chi nhánh và địa điểm khác; có quyền đến địa điểm làm việc của người quản lý và nhân viên của Công ty trong giờ làm việc.

9. Có quyền yêu cầu Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người quản lý khác cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty.

10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

Điều 40. Cuộc họp của Ban kiểm soát

1. Ban kiểm soát phải họp ít nhất 02 lần trong một năm, số lượng thành viên tham dự họp ít nhất là 2/3 số thành viên Ban kiểm soát. Biên bản họp Ban kiểm soát được lập chi tiết và rõ ràng. Người ghi biên bản và các thành viên Ban kiểm soát tham dự họp phải ký tên vào biên bản cuộc họp. Các biên bản họp của Ban kiểm soát phải được lưu giữ nhằm xác định trách nhiệm của từng thành viên Ban kiểm soát.

2. Ban kiểm soát có quyền yêu cầu thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận tham dự và trả lời các vấn đề cần được làm rõ.

Điều 41. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát

1. Thành viên Ban kiểm soát được trả tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Đại hội đồng cổ đông quyết định tổng mức tiền lương, thù lao, thưởng, lợi ích khác và ngân sách hoạt động hằng năm của Ban kiểm soát.

2. Thành viên Ban kiểm soát được thanh toán chi phí ăn, ở, đi lại, chi phí sử dụng dịch vụ tư vấn độc lập với mức hợp lý. Tổng mức thù lao và chi phí này không vượt quá tổng ngân sách hoạt động hằng năm của Ban kiểm soát đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông có quyết định khác.

3. Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định khác của pháp luật có liên quan và phải được lập thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty.

Chương X. TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người điều hành khác có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình, kể cả những nhiệm vụ với tư cách thành viên các tiểu ban của Hội đồng quản trị, một cách trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công ty.

Điều 42. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi

1. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người quản lý khác phải công khai các lợi ích có liên quan theo quy định của Luật Doanh nghiệp và các văn bản pháp luật liên quan.

2. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý khác và những người có liên quan của các thành viên này chỉ được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để phục vụ lợi ích của Công ty.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người quản lý khác có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát về các giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty khác do Công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với chính đối tượng đó hoặc với những người có liên quan của đối tượng đó theo quy định của pháp luật. Đối với các giao dịch nêu trên do Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị chấp thuận, Công ty phải thực hiện công bố thông tin về các nghị quyết này theo quy định của pháp luật chứng khoán về công bố thông tin.

4. Thành viên Hội đồng quản trị không được biểu quyết đối với giao dịch mang lại lợi ích cho thành viên đó hoặc người có liên quan của thành viên đó theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

5. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý khác và những người có liên quan của các đối tượng này không được sử dụng hoặc tiết lộ cho người khác các thông tin nội bộ để thực hiện các giao dịch có liên quan.

6. Giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan đến các đối tượng này không bị vô hiệu trong các trường hợp sau đây:

a) Đối với giao dịch có giá trị nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác đã được báo cáo Hội đồng quản trị và được Hội đồng quản trị thông qua bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên Hội đồng quản trị không có lợi ích liên quan;

b) Đối với giao dịch có giá trị lớn hơn hoặc bằng 35% hoặc giao dịch dẫn đến giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của giao dịch này cũng như mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác đã được công bố cho các cổ đông và được Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng phiếu biểu quyết của các cổ đông không có lợi ích liên quan.

Điều 43. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường

1. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người điều hành khác vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng, không hoàn thành nghĩa vụ của mình phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Công ty bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác, nhân viên hoặc đại diện được Công ty ủy quyền đã hoặc đang thực hiện nhiệm vụ theo ủy quyền của Công ty, hành động trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công ty trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm trách nhiệm của mình.

3. Chi phí bồi thường bao gồm chi phí phán quyết, các khoản tiền phạt, các khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế (kể cả phí thuê luật sư) khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ luật pháp cho phép. Công ty có thể mua bảo hiểm cho những người này để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

Chương XI. QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY

Điều 44. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ

1. Cổ đông phổ thông có quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ, cụ thể như sau:

a) Cổ đông phổ thông có quyền xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình; xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;

b) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 05% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, họp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty.

2. Trường hợp đại diện được ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông yêu cầu tra cứu sổ sách và hồ sơ thì phải kèm theo giấy ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông mà người đó đại diện hoặc bản sao công chứng của giấy ủy quyền này.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người điều hành khác có quyền tra cứu sổ đăng ký cổ đông của Công ty, danh sách cổ đông, sổ sách và hồ sơ khác của Công ty vì những mục đích liên quan tới chức vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật.

4. Công ty phải lưu giữ Điều lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều lệ, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, các báo cáo của Hội đồng quản trị, các báo cáo của Ban kiểm soát, báo cáo tài chính năm, sổ sách kế toán và các tài liệu khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính hoặc một nơi khác với điều kiện là các cổ đông và Cơ quan đăng ký kinh doanh được thông báo về địa điểm lưu trữ các tài liệu này.

5. Điều lệ công ty phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty.

Chương XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

Điều 45. Công nhân viên và công đoàn

1. Tổng giám đốc phải lập kế hoạch đề Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến việc tuyển dụng, cho người lao động nghỉ việc, tiền lương, bảo hiểm xã hội, phúc lợi, khen thưởng và kỷ luật đối với người lao động và người điều hành doanh nghiệp.

2. Tổng giám đốc phải lập kế hoạch đề Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến quan hệ của Công ty với các tổ chức công đoàn theo các chuẩn mực, thông lệ và chính sách quản lý tốt nhất, những thông lệ và chính sách quy định tại Điều lệ này, các quy chế của Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

Chương XIII. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Điều 46. Phân phối lợi nhuận

1. Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.

2. Công ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.

3. Hội đồng quản trị có thể kiến nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi quyết định này.

4. Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về tài khoản ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty đã chuyển cho cổ đông này. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

5. Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Hội đồng quản trị thông qua nghị quyết, quyết định xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.

6. Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Chương XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Điều 47. Tài khoản ngân hàng

1. Công ty mở tài khoản tại các ngân hàng Việt Nam hoặc tại các chi nhánh ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam.

2. Theo sự chấp thuận trước của cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công ty có thể mở tài khoản ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật.

3. Công ty tiến hành tất cả các khoản thanh toán và giao dịch kế toán thông qua các tài khoản tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ tại các ngân hàng mà Công ty mở tài khoản.

Điều 48. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 hằng năm và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hằng năm. Năm tài chính đầu tiên bắt đầu từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu- ngày 19 tháng 02 năm 2002 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2002.

Điều 49. Chế độ kế toán

1. Chế độ kế toán Công ty sử dụng là chế độ kế toán doanh nghiệp hoặc chế độ kế toán đặc thù được cơ quan có thẩm quyền ban hành, chấp thuận.

2. Công ty lập sổ sách kế toán bằng tiếng Việt và lưu giữ hồ sơ kế toán theo quy định pháp luật về kế toán và pháp luật liên quan. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và phải đủ để chứng minh và giải trình các giao dịch của Công ty.

3. Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán là đồng Việt Nam. Trường hợp Công ty có các nghiệp vụ kinh tế phát sinh chủ yếu bằng một loại ngoại tệ thì được tự chọn ngoại tệ đó làm đơn vị tiền tệ trong kế toán, chịu trách nhiệm về lựa chọn đó trước pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý thuế trực tiếp.

Chương XV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN

Điều 50. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý

1. Công ty phải lập báo cáo tài chính năm và báo cáo tài chính năm phải được kiểm toán theo quy định của pháp luật. Công ty công bố báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán theo

quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Báo cáo tài chính năm phải bao gồm đầy đủ các báo cáo, phụ lục, thuyết minh theo quy định pháp luật về kế toán doanh nghiệp. Báo cáo tài chính năm phải phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình hoạt động của Công ty.

3. Công ty phải lập và công bố các báo cáo tài chính bán niên đã soát xét và báo cáo tài chính quý theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 51. Báo cáo thường niên

Công ty phải lập và công bố Báo cáo thường niên theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

Chương XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY

Điều 52. Kiểm toán

1. Đại hội đồng cổ đông chỉ định một công ty kiểm toán độc lập hoặc thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn một trong số các đơn vị này tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều khoản và điều kiện thỏa thuận với Hội đồng quản trị.

2. Báo cáo kiểm toán được đính kèm báo cáo tài chính năm của Công ty.

3. Kiểm toán viên độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty được tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên quan đến cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được phát biểu ý kiến tại đại hội về các vấn đề có liên quan đến việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty.

Chương XVII. DẤU CỦA DOANH NGHIỆP

Điều 53. Dấu của doanh nghiệp

1. Dấu bao gồm dấu được làm tại cơ sở khắc dấu hoặc dấu dưới hình thức chữ ký số theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.

2. Hội đồng quản trị quyết định loại dấu, số lượng, hình thức và nội dung dấu của Công ty, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công ty (nếu có).

3. Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc sử dụng và quản lý dấu theo quy định của pháp luật hiện hành.

Chương XVIII. GIẢI THỂ CÔNG TY

Điều 54. Giải thể công ty

1. Công ty có thể bị giải thể trong những trường hợp sau:

- a) Theo nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
- b) Bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trừ trường hợp Luật Quản lý thuế có quy định khác;
- c) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Việc giải thể Công ty trước thời hạn do Đại hội đồng cổ đông quyết định, Hội đồng quản trị thực hiện. Quyết định giải thể này phải được thông báo hoặc phải được chấp thuận bởi cơ quan có thẩm quyền (nếu bắt buộc) theo quy định.

Điều 55. Thanh lý

1. Tối thiểu 06 tháng sau khi có quyết định giải thể Công ty, Hội đồng quản trị phải thành lập Ban thanh lý gồm 03 thành viên, trong đó 02 thành viên do Đại hội đồng cổ đông chỉ định và 01 thành viên do Hội đồng quản trị chỉ định từ 01 công ty kiểm toán độc lập. Ban thanh lý chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các thành viên của Ban thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên của Công ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các chi phí liên quan đến thanh lý được Công ty ưu tiên thanh toán trước các khoản nợ khác của Công ty.

2. Ban thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho Cơ quan đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban thanh lý thay mặt Công ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công ty trước Tòa án và các cơ quan hành chính.

3. Tiền thu được từ việc thanh lý được thanh toán theo thứ tự sau:

a) Các chi phí thanh lý;

b) Các khoản nợ lương, trợ cấp thôi việc, bảo hiểm xã hội và các quyền lợi khác của người lao động theo thỏa ước lao động tập thể và hợp đồng lao động đã ký kết;

c) Nợ thuế;

d) Các khoản nợ khác của Công ty;

đ) Phần còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các khoản nợ từ mục (a) đến (d) trên đây được chia cho các cổ đông. Các cổ phần ưu đãi được ưu tiên thanh toán trước.

Chương XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

Điều 56. Giải quyết tranh chấp nội bộ

1. Trường hợp phát sinh tranh chấp, khiếu nại liên quan tới hoạt động của Công ty, quyền và nghĩa vụ của các cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty, các quy định pháp luật khác hoặc thỏa thuận giữa:

a) Cổ đông với Công ty;

b) Cổ đông với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc hay người điều hành khác;

Các bên liên quan cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng và hòa giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị chủ trì việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu từng bên trình bày các thông tin liên quan đến tranh chấp trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu Ban kiểm soát chỉ định một chuyên gia độc lập làm trung gian hòa giải cho quá trình giải quyết tranh chấp.

2. Trường hợp không đạt được quyết định hòa giải trong vòng 06 tuần từ khi bắt đầu quá trình hòa giải hoặc nếu quyết định của trung gian hòa giải không được các bên chấp nhận, một bên có thể đưa tranh chấp đó ra Trọng tài hoặc Tòa án.

3. Các bên tự chịu chi phí có liên quan tới thủ tục thương lượng và hòa giải. Việc thanh toán các chi phí của Tòa án được thực hiện theo phán quyết của Tòa án.

Chương XX. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

Điều 57. Điều lệ công ty

1. Việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ này phải được Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định.

2. Trường hợp pháp luật có quy định liên quan đến hoạt động của Công ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trường hợp có quy định pháp luật mới khác với điều khoản trong Điều lệ này thì áp dụng những quy định đó để điều chỉnh hoạt động của Công ty.

Chương XXI. NGÀY HIỆU LỰC

Điều 58. Ngày hiệu lực

1. Bản điều lệ này gồm 21 chương, 58 điều được Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Tập đoàn BGI nhất trí thông qua ngày 11 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở chính Công ty và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Điều lệ này. Riêng Khoản 1 Điều 6 quy định về vốn điều lệ được Hội đồng quản trị thông qua theo Quyết định số 01/QĐ-HĐQT ngày 24/11/2021 trên cơ sở ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông theo Nghị quyết số 05-2021 NQ/ĐHĐCĐ ngày 19/3/2021.

2. Điều lệ được lập thành 03 bản, có giá trị như nhau và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

3. Điều lệ này là duy nhất và chính thức của Công ty.

4. Các bản sao hoặc trích lục Điều lệ công ty có giá trị khi có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc tối thiểu 1/2 tổng số thành viên Hội đồng quản trị.

Họ, tên, chữ ký của người đại diện theo pháp luật của Công ty:



Hoàng Trọng Đức

PHỤ LỤC

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP

(Thông tin cổ đông sáng lập căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp được cấp lần đầu ngày 19/02/2002, thông tin về tổng số cổ phần của cổ đông sáng lập căn cứ theo danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày đăng ký cuối cùng 21/10/2021 do VSD lập)

Stt	Tên cổ đông sáng lập	Quốc tịch	Địa chỉ	Tổng số cổ phần		
				Số lượng	Giá trị	Tỷ lệ %
1	Tổng công ty cổ phần xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam (Vinaconex)	Việt Nam	Số 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	0	0	0
2	Nguyễn Công Tam	Việt Nam	Số 27 nhà B1, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	0	0	0
3	Chu Văn Bình	Việt Nam	Số 10 tổ 37, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam	0	0	0

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HẠNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL
Địa chỉ: Tầng 11-Toà nhà Sông Đà - Số 165 - Đường Cầu Giấy - Quận Cầu Giấy - Hà Nội
ĐT: 04.6267.0491/0492/0493 FAX: 04.6267.0494 Website: http://www.vae.com.vn

Số: 02/VAE – UQ
V/v ủy quyền

Hà Nội, ngày 04 tháng 01 năm 2022

GIẤY ỦY QUYỀN

- Căn cứ giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số : 0101202228;
- Căn cứ vào Điều lệ Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam;
- Căn cứ thông báo ngày 31/12/2021 của Tổng Giám đốc Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam về việc phân công nhiệm vụ trong Ban Giám đốc Công ty.

Người uỷ quyền: Ông Trần Quốc Tuấn

CMND: 011563183 cấp ngày 05/03/2012, nơi cấp: Công an Hà Nội

Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam

Trụ sở chính: Tầng 11- Toà nhà Sông Đà- 165 Cầu Giấy- Phường Dịch Vọng- Cầu Giấy- HN

Điện thoại: 04 62 670 491/492/493

Fax: 04 62 670 494.

Người được uỷ quyền: Ông Phạm Ngọc Toàn

CMND: 001044001076 cấp ngày 10/12/2015, tại: CT CCS ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư.

Chức vụ: Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam

Phạm vi uỷ quyền:

- Ông Phạm Ngọc Toàn được phép đại diện cho Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam ký các Hợp đồng, Thanh lý, Báo cáo kiểm toán, các văn bản liên quan đến các dịch vụ Kiểm toán Báo cáo tài chính, Xây dựng cơ bản, Định giá tài sản của Công ty, ký kết các giao dịch với Ngân hàng, thuế.
- Ông Phạm Ngọc Toàn được giải quyết các vấn đề liên quan đến các dịch vụ dịch vụ Kiểm toán Báo cáo tài chính, Xây dựng cơ bản, Định giá tài sản của Công ty do mình phụ trách và chịu trách nhiệm theo sự uỷ quyền.

Thời hạn được uỷ quyền: 04/01/2022 đến 31/12/2022.

Người được uỷ quyền

Phạm Ngọc Toàn



Người uỷ quyền

Trần Quốc Tuấn

CÔNG CHỨNG VIÊN
Lê Như Tuấn

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 43

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thành Công	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 19/03/2021)
Ông Nguyễn Xuân Sơn	Ủy viên
Ông Bùi Việt Anh	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 19/03/2021)
Ông Hoàng Anh Tú	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 19/03/2021)
Ông Đinh Tuấn Anh	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 19/03/2021)
Ông Nguyễn Đức Toàn	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 19/03/2021)
Bà Nguyễn Thùy Dương	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 19/03/2021)

Ban Tổng giám đốc

Ông Bùi Việt Anh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Sơn	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Thành Công	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng giám đốc
Ông Hoàng Anh Tú	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 hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

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

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 hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI



Hoàng Trọng Đức
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2022



CÔNG CHỨNG VIÊN
Lê Như Tuấn



Số: 200-22/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 18 tháng 03 năm 2022, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Phạm Ngọc Toán
Phó Tổng giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0024-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Bùi Trần Việt
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1485-2018-034-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		245.199.366.708	159.362.174.661
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	62.890.595.540	17.623.654.577
1. Tiền	111		14.890.595.540	11.623.654.577
2. Các khoản tương đương tiền	112		48.000.000.000	6.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	30.000.000.000	8.100.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		30.000.000.000	8.100.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		105.939.878.496	102.270.209.000
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	49.885.744.318	39.640.482.326
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	7.512.997.089	4.564.667.143
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	10.000.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	54.142.994.933	72.123.233.876
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(15.601.857.844)	(14.058.174.345)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8.	43.104.927.647	29.559.544.312
1. Hàng tồn kho	141		43.104.927.647	29.559.544.312
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.263.965.025	1.808.766.772
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13.	30.744.334	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.233.220.691	1.808.766.772
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		518.605.264.076	304.192.061.895
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		150.000.000.000	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	150.000.000.000	-
II. Tài sản cố định	220		33.764.470.030	14.820.061.749
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	33.764.470.030	14.820.061.749
- Nguyên giá	222		48.747.900.353	37.432.408.490
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.983.430.323)	(22.612.346.741)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11.	-	-
- Nguyên giá	228		516.767.278	516.767.278
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(516.767.278)	(516.767.278)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12.	43.301.268.348	45.551.525.928
- Nguyên giá	231		56.256.439.778	56.256.439.778
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.955.171.430)	(10.704.913.850)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	2.999.181.930
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9.	-	2.999.181.930
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	291.183.020.338	240.821.292.288
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		291.183.020.338	240.115.029.172
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		711.075.000	711.075.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(711.075.000)	(4.811.884)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		356.505.360	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13.	356.505.360	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		763.804.630.784	463.554.236.556

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 43 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2021	01/01/2021
C NỢ PHẢI TRẢ	300		250.917.166.610	202.189.783.036
I. Nợ ngắn hạn	310		192.749.678.177	151.423.804.391
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14.	47.766.960.308	46.455.128.102
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15.	19.650.994.757	15.634.978.604
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16.	6.555.498.157	6.918.820.113
4. Phải trả người lao động	314		2.285.562.308	2.329.232.051
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17.	1.226.881.529	69.984.257
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18.	6.041.658.189	5.544.138.969
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20.	108.344.971.046	65.190.818.242
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.19.	-	8.140.552.170
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		877.151.883	1.140.151.883
II. Nợ dài hạn	330		58.167.488.433	50.765.978.645
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.14.	17.036.249.729	-
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17.	29.754.090.909	50.765.978.645
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20.	11.050.500.000	-
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		326.647.795	-
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		512.887.464.174	261.364.453.520
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21.	512.887.464.174	261.364.453.520
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		480.455.920.000	240.229.530.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		480.455.920.000	240.229.530.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.048.161.158	3.223.711.158
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		19.061.769.131	8.720.127.392
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		8.611.705.860	3.446.000
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		10.450.063.271	8.716.681.392
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.600.461.271	1.469.932.356
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		763.804.630.784	463.554.236.556

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người lập

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung



Trần Quang Trung



Hoàng Trọng Đức

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 43 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	124.563.547.379	117.878.258.051
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ dịch vụ (10=01-02)	10		124.563.547.379	117.878.258.051
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	117.122.561.678	118.223.184.762
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ dịch vụ (20=10-11)	20		7.440.985.701	(344.926.711)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	1.529.898.494	668.277.637
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	6.732.387.404	4.011.274.228
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.026.124.288	3.358.530.554
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		187.991.166	(184.970.828)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7.	2.331.000	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	17.639.734.072	22.182.498.331
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		(15.215.577.115)	(26.055.392.461)
12. Thu nhập khác	31	VI.5.	31.104.981.625	41.925.640.103
13. Chi phí khác	32	VI.6.	957.047.830	1.651.121.443
14. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		30.147.933.795	40.274.518.660
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		14.932.356.680	14.219.126.199
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	4.114.557.740	5.811.492.942
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.10.	326.647.795	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		10.491.151.145	8.407.633.257
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61		10.450.063.271	8.716.681.392
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		41.087.874	(309.048.135)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11.	400,96	377,57

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người lập

Kế toán trưởng




Trần Quang Trung

Trần Quang Trung



Hoàng Trọng Đức

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 43 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Đơn vị tính: VND Năm 2020
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		14.932.356.680	14.219.126.199
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		6.525.543.836	4.233.246.505
- Các khoản dự phòng	03		(5.890.605.555)	(42.764.365.454)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.128.946.753)	(1.153.503.157)
- Chi phí lãi vay	06		6.026.124.288	3.358.530.554
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		18.464.472.496	(22.106.965.353)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(146.400.204.612)	240.583.160.009
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(13.545.383.335)	963.872.780
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		3.189.390.183	9.525.271.124
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(30.744.334)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(5.573.876.822)	(3.323.771.683)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.505.157.460)	(6.412.037.334)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(263.000.000)	(732.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(148.664.503.884)	218.497.329.543
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(20.938.688.148)	(5.083.181.930)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.411.057.093	1.340.392.696
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(31.900.000.000)	(8.100.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		50.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(50.880.000.000)	(240.300.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		952.563.589	668.277.637
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(101.305.067.466)	(251.474.511.597)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		241.031.859.509	1.778.980.491
2. Tiền thu từ đi vay	33		141.440.293.212	119.875.956.979
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(87.235.640.408)	(81.705.133.931)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(115.501.866)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		295.236.512.313	39.834.301.673

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 43 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 03 - DN/IIIN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

(tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2021	Năm 2020
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		45.266.940.963	6.857.119.619
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		17.623.654.577	10.766.534.958
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	62.890.595.540	17.623.654.577

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Trần Quang Trung

Trần Quang Trung

Hoàng Trọng Đức

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 43 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Tập đoàn BGI (gọi tắt là "Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 7, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105743 ngày 19/02/2002 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty đã có 21 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 21 ngày 29/11/2021 thì vốn điều lệ của Công ty là: 480.455.920.000 VND (Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi tỷ, bốn trăm năm mươi lăm triệu, chín trăm hai mươi ngàn đồng chẵn).

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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.

5. Cấu trúc Tập đoàn

Thông tin chi tiết về các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 như sau:

1. Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI Địa chỉ: Tiểu KCN làng nghề Dạ Lê, Phường Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam
Hoạt động chính: Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 72,5 %
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 72,5%

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

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

2. Công ty CP Xây dựng BGI Địa chỉ: Tầng 3, tòa Vinaconex7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
Hoạt động chính: Xây dựng
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 99,9%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 99,9%

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 như sau:

1. Công ty CP Tập đoàn IUC Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà Vinaconex 7, số 61 đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Hoạt động chính: Xây dựng, kinh doanh bất động sản
Tỷ lệ phần sở hữu: 38,67%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 38,67%
2. Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill Địa chỉ: Tiểu khu 3, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam
Hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản
Tỷ lệ phần sở hữu: 47,2%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 47,2%

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

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

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – “Báo cáo bộ phận” chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

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

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết của Công ty được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

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

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

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

2. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

3. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Tỷ giá để quy đổi các giao dịch phát sinh trong năm bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vạn Phúc Hà Nội tại thời điểm phát sinh.

Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vạn Phúc Hà Nội tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

Trong đó:

- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua vào của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vạn Phúc Hà Nội tại thời điểm lập báo cáo tài chính.
- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vạn Phúc Hà Nội tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

4. Nguyên tắc xác định các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

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

a) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

b) Các khoản cho vay

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

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

c) Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

- + Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- + Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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

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 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.

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

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

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 hợp nhất được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

Tại thời điểm 31/12/2021, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

8. Nguyên tắc kế toán và phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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 kỳ.

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

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

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao <năm>
Nhà cửa vật kiến trúc	07 - 25
Máy móc, thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05

8.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

Thương hiệu Vinaconex

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

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

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

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

Các 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.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là chi phí đầu tư xây dựng trạm trộn bê tông được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

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

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

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

12. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

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

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty là: Dự phòng bảo hành công trình 136 Hồ Tùng Mậu.

Dự án Chung cư 136 Hồ Tùng Mậu đã hoàn thành bàn giao trong năm 2016, Công ty đã thực hiện trích dự phòng bảo hành công trình theo tỷ lệ 5% trên (đơn giá trung bình tính bảo hành x diện tích), thời gian bảo hành 5 năm từ năm 2016 đến năm 2021. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước và tỷ lệ gia quyền của tất cả các hậu quả có thể xảy ra với các xác suất tương ứng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác. Trong năm 2021, Công ty đã hoàn nhập nốt dự phòng bảo hành đã trích do đã kết thúc thời gian bảo hành.

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu được Công ty mua lại cổ phiếu do chính Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ 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 sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

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

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

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

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính là các khoản mục phi tiền tệ khác.

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

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

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

- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, chênh lệch tỷ giá và các khoản chi phí tài chính khác.

20. 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 với mức thuế suất 10% đối với doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, không chịu thuế với doanh thu từ tiền lãi cho vay.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

Thuế khác

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền	14.890.595.540	11.623.654.577
Tiền mặt	2.045.532.899	190.413.133
Tiền gửi ngân hàng	12.845.062.641	11.433.241.444
Các khoản tương đương tiền	48.000.000.000	6.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vạn Phúc Hà Nội (*)	6.000.000.000	4.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương - CN Hòa Bình (*)	30.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thăng Long (*)	-	2.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Chương Dương (*)	12.000.000.000	-
Cộng	62.890.595.540	17.623.654.577

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại các ngân hàng.

2. Các khoản đầu tư tài chính**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thừa Thiên Huế	-	-	7.610.000.000	7.610.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Nam Định	-	-	490.000.000	490.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Láng Hạ	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-
Cộng	30.000.000.000	30.000.000.000	8.100.000.000	8.100.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**b1) Đầu tư vào công ty liên kết**

	31/12/2021		01/01/2021		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Lãi/lỗ lũy kế	Giá trị ghi sổ (*)	Giá gốc		Lãi/lỗ lũy kế
Công ty CP Tập đoàn IUC	290.000.000.000	14.331.573	290.014.331.573	240.000.000.000	(184.453.959)	239.815.546.041
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	1.180.000.000	(11.311.235)	1.168.688.765	500.000.000	(516.869)	299.483.131
Cộng	291.180.000.000	3.020.338	291.183.020.338	240.300.000.000	(184.970.828)	240.115.029.172

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

b2) Đầu tư vào đơn vị khác

	31/12/2021		01/01/2021		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ (*)	Giá gốc		Dự phòng
Công ty CP Xây lắp và Trang trí nội thất Việt Nam	300.000.000	(300.000.000)	-	300.000.000	(4.811.884)	295.188.116
Công ty CP Tư vấn Handic	411.075.000	(411.075.000)	-	411.075.000	-	411.075.000
Cộng	711.075.000	(711.075.000)	-	711.075.000	(4.811.884)	706.263.116

Tại thời điểm 31/12/2021, Công ty chưa có cơ sở để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác để thuyết minh trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 do không có giá giao dịch trên thị trường đối với các khoản đầu tư này hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

- Công ty CP Tập đoàn IUC: Doanh thu cho thuê văn phòng.
- Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill: Doanh thu cung cấp dịch vụ.

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng thương mại dịch vụ Lan Anh	6.242.075.000	(6.242.075.000)	7.038.907.000	(7.038.907.000)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam	14.776.968.276	-	14.776.968.276	-
Công ty CP Xây dựng số 3	7.892.556.823	-	7.892.556.823	-
Tổng Công ty CP xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	7.024.041.427	(508.950.699)	727.072.427	-
Các đối tượng khác	13.950.102.792	(6.725.155.378)	9.204.977.800	(7.019.267.345)
Cộng	49.885.744.318	(13.476.181.077)	39.640.482.326	(14.058.174.345)

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn		
Đội công trình Tổng Cục kỹ thuật Bộ Công An	-	1.717.485.566
Công ty CP Đầu tư, Xây dựng và Thương mại G18	-	392.017.906
Công ty Cổ phần VinaDelta	5.841.806.068	-
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Unipro	498.000.000	-
Các đối tượng khác	1.173.191.021	2.455.163.671
Cộng	7.512.997.089	4.564.667.143

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Tập đoàn IUC (*)	10.000.000.000	-	-	-
Cộng	10.000.000.000	-	-	-

b) Phải thu về cho vay là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.

(*) Khoản cho vay theo hợp đồng ngày 06/05/2021, thời hạn 12 tháng từ ngày 06/05/2021 đến ngày 05/05/2022, lãi suất cho vay là 10.5%/năm, khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***6. Phải thu khác**

	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	54.142.994.933	(2.125.676.767)	72.123.233.876	-
<i>Tạm ứng</i>	31.151.226.570	(408.191.201)	69.412.483.191	-
Nguyễn Đức Hùng (1)	5.427.281.862	-	7.932.180.900	-
Hoàng Trọng Đức (1)	700.000.000	-	37.204.995.539	-
Nguyễn Ngọc Tài (1)	1.934.951.000	-	1.934.951.000	-
Lê Quốc Ngọc	15.555.896.500	-	15.555.896.500	-
Các đối tượng khác	7.533.097.208	(408.191.201)	6.784.459.252	-
<i>Cầm cố, ký cược, ký quỹ</i>	20.880.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Nam Định (2)	4.380.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Hòa Bình (2)	1.700.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vạn Phúc (2)	14.800.000.000	-	-	-
<i>Lãi dự thu</i>	287.602.302	-	-	-
<i>Phải thu khác</i>	1.824.166.061	(1.717.485.566)	2.710.750.685	-
Đội công trình Tổng Cục kỹ thuật Bộ Công An	1.717.485.566	(1.717.485.566)	-	-
Các đối tượng khác	106.680.495	-	2.710.750.685	-
b) Dài hạn	150.000.000.000	-	-	-
Phải thu khác	150.000.000.000	-	-	-
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC (3)</i>	150.000.000.000	-	-	-
Cộng	204.142.994.933	(2.125.676.767)	72.123.233.876	-

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

(1) Tại thời điểm trước kiểm toán các khoản tạm ứng (1) đã được hoàn ứng hết ngày 10/03/2022.

(2) Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng được đem đi cầm cố thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng.

Mẫu số B09 - DN/HN

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

(3) Thỏa thuận liên danh dự thầu ngày 20/05/2020 giữa Công ty CP Tập đoàn BGI (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 7) với Công ty CP Tập đoàn IUC và Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 26/10/2020 giữa 2 bên đã thống nhất phân công Công ty CP Tập đoàn IUC đại diện cho Liên danh, nhân danh và thay mặt cho Liên danh quyết định và thực hiện Dự án Chính trang Khu dân cư tại lô CTR11, CTR 12 và khai thác quỹ đất xen ghép thuộc khu A - Đô thị mới An Vân Dương tại Thừa Thiên Huế. Đến thời điểm 31/12/2021, Công ty đã góp 150 tỷ đồng thực hiện Dự án theo Thỏa thuận liên danh dự thầu trên từ hoạt động tăng vốn điều lệ trong năm 2021.

	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán				
<i>Phải thu khách hàng</i>	<i>16.771.969.727</i>	<i>1.170.111.883</i>	<i>17.134.312.605</i>	<i>3.076.138.260</i>
Công ty CP Xây dựng thương mại dịch vụ Lan Anh	6.242.075.000	-	7.242.075.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	2.537.228.181	761.168.454	2.537.228.181	1.268.614.090
Nguyễn Hồng Quân	2.127.840.000	-	2.127.840.000	638.352.000
Các đối tượng khác	3.739.149.779	408.943.429	5.227.169.424	1.169.172.170
Phải thu khác	2.125.676.767	-	-	-
Cộng	16.771.969.727	1.170.111.883	17.134.312.605	3.076.138.260

8. Hàng tồn kho

	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.785.741.742	-	180.400.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	41.319.185.905	-	29.379.144.312	-
Cộng	43.104.927.647	-	29.559.544.312	-

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của công trình Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và chi phí dở dang tại các công trình khác.

9. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
Xây dựng trạm trộn bê tông	-	2.999.181.930
Cộng	-	2.999.181.930

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Mẫu số B09 - DN/HN

i0. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND Cộng
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2021	14.221.276.254	18.266.834.442	4.762.151.208	182.146.586	37.432.408.490
Mua trong năm	-	5.966.798.616	16.143.010.907	-	22.109.809.523
Đầu tư XD/CB hoàn thành	1.471.555.195	-	-	-	1.471.555.195
Thanh lý, nhượng bán	(133.000.000)	(12.132.872.855)	-	-	(12.265.872.855)
Số dư ngày 31/12/2021	15.559.831.449	12.100.760.203	20.905.162.115	182.146.586	48.747.900.353
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư ngày 01/01/2021	3.395.079.419	15.609.905.795	3.425.214.943	182.146.586	22.612.346.741
Khấu hao trong năm	785.751.848	1.051.880.542	2.437.653.866	-	4.275.286.256
Thanh lý, nhượng bán	(129.782.242)	(11.774.420.432)	-	-	(11.904.202.674)
Số dư ngày 31/12/2021	4.051.049.025	4.887.365.903	5.862.868.809	182.146.586	14.983.430.323
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2021	10.826.196.835	2.656.928.649	1.336.936.265	-	14.820.061.749
Tại ngày 31/12/2021	11.508.782.424	7.213.394.300	15.042.293.306	-	33.764.470.030

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.353.879.612 đồng (tại ngày 31/12/2020: 6.322.734.423 đồng).

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 21.994.069.432 đồng (tại ngày 31/12/2020: 12.321.193.441 đồng).

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***11. 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 01/01/2021	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Số dư ngày 31/12/2021	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2021	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Số dư ngày 31/12/2021	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2021	-	-	-
Tại ngày 31/12/2021	-	-	-

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 516.767.278 đồng (Tại ngày 31/12/2020: 516.767.278 đồng).

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư*Bất động sản đầu tư cho thuê*

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2021	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2021
Nguyên giá	56.256.439.778	-	-	56.256.439.778
Nhà cửa vật kiến trúc	56.256.439.778	-	-	56.256.439.778
Giá trị hao mòn lũy kế	10.704.913.850	2.250.257.580	-	12.955.171.430
Nhà cửa vật kiến trúc	10.704.913.850	2.250.257.580	-	12.955.171.430
Giá trị còn lại	45.551.525.928	-	-	43.301.268.348
Nhà cửa vật kiến trúc	45.551.525.928	-	-	43.301.268.348

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2021 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2021 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. 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.

13. Chi phí trả trước

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	30.744.334	-
Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	5.510.885	-
	25.233.449	-

Mẫu số B09 - DN/HN

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

b) Dài hạn	356.505.360	..
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	356.505.360	-
Cộng	387.249.694	..

14. Phải trả người bán

	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	47.766.960.308	47.766.960.308	46.455.128.102	46.455.128.102
Công ty CP Tập đoàn IUC	6.083.330.624	6.083.330.624	7.283.167.358	7.283.167.358
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
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Trí	3.806.884.150	3.806.884.150	-	-
Công ty CP Công nghệ Việt Ân	-	-	1.842.835.115	1.842.835.115
Các đối tượng khác	36.382.329.034	36.382.329.034	35.834.709.129	35.834.709.129
b) Dài hạn	17.036.249.729	17.036.249.729	-	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển công nghệ Vina AI	1.253.618.879	1.253.618.879	-	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A11	1.131.248.676	1.131.248.676	-	-
Các đối tượng khác	14.651.382.174	14.651.382.174	-	-
Cộng	64.803.210.037	64.803.210.037	46.455.128.102	46.455.128.102

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

15. Người mua trả tiền trước

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công ty CP Dịch vụ lắp đặt, vận hành và Bảo dưỡng công trình dầu khí biển PTSC	4.704.693.651	6.595.629.239
Công ty TNHH BERJAYA - HANDICO12	9.004.364.365	9.004.364.365
Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC	4.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Hiệp Xuân	1.500.000.000	-
Các đối tượng khác	441.936.741	34.985.000
Cộng	19.650.994.757	15.634.978.604

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

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải nộp		
Thuế GTGT đầu ra	763.673.202	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.757.127.532	6.147.727.252
Thuế thu nhập cá nhân	34.697.423	771.092.861
Cộng	6.555.498.157	6.918.820.113

17. Chi phí phải trả

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.226.881.529	69.984.257
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	232.499.120	69.984.257
Hạ tầng trạm trộn bê tông	852.715.742	-
Chi phí phải trả khác	141.666.667	-
b) Dài hạn	29.754.090.909	50.765.978.645
Trích trước chi phí xây dựng dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu	29.754.090.909	50.765.978.645
Cộng	30.980.972.438	50.835.962.902

18. Phải trả khác

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	363.428.985	295.669.477
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	122.640.968	-
Phải trả, phải nộp khác	5.555.588.236	5.248.469.492
<i>Kinh phí bảo trì dự án</i>	<i>2.341.238.029</i>	<i>4.026.411.605</i>
<i>Công ty Cổ phần ARCHI Viên Nam (*)</i>	<i>2.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>1.214.350.207</i>	<i>1.222.057.887</i>
Cộng	6.041.658.189	5.544.138.969

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

19. Dự phòng phải trả

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành công trình 136 Hồ Tùng Mậu (*)	-	8.140.552.170
Cộng	-	8.140.552.170

(*) Dự phòng bảo hành công trình được hoàn nhập trong kỳ trên cơ sở Báo cáo tình hình thực hiện bảo hành dự án 136 Hồ Tùng Mậu của Ban Kinh doanh ngày 24/02/2020 và Tờ trình về việc đề nghị phê duyệt hoàn nhập chi phí bảo hành Dự án 136 Hồ Tùng Mậu của Ban Tổng giám đốc Công ty ngày 24/02/2020 đã được phê duyệt của Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

20. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2021			01/01/2021			Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a) Vay ngắn hạn	108.344.971.046	108.344.971.046	130.389.793.212	87.235.640.408	65.190.818.242	65.190.818.242	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Vạn Phúc Hà Nội	62.980.710.476	62.980.710.476	80.939.311.660	76.002.280.369	58.043.679.185	58.043.679.185	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thăng Long (2)	-	-	-	7.147.139.057	7.147.139.057	7.147.139.057	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình (3)	9.864.260.570	9.864.260.570	11.450.481.552	1.586.220.982	-	-	
Công ty CP Tập đoàn IJC (4)	24.500.000.000	24.500.000.000	27.000.000.000	2.500.000.000	-	-	
Các cá nhân (5)	11.000.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000	-	-	-	
Nguyễn Văn Thọ	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-	
Nguyễn Thu Trang	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-	-	
b) Vay dài hạn	11.050.500.000	11.050.500.000	11.050.500.000	-	-	-	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình (6)	11.050.500.000	11.050.500.000	11.050.500.000	-	-	-	
Cộng	119.395.471.046	119.395.471.046	141.440.293.212	87.235.640.408	65.190.818.242	65.190.818.242	

(1) Khoản vay ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/177579/HĐTĐ ký ngày 15/7/2021 giữa Công ty CP Tập đoàn BGI và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vạn Phúc Hà Nội. Hạn mức cấp tín dụng với số tiền tối đa là 80.000.000.000 VND. Hợp đồng tín dụng trên đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngân hạn, dư bảo lãnh, mở L/C tại ngân hàng được chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/177579/HĐTĐ ký ngày 07/5/2020 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2020/177579/SĐBS và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo sang. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này. Biện pháp đảm bảo: Các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ được giao kết trước ngày, cùng ngày và sau ngày của Hợp đồng này mà Điều khoản về Phạm vi bảo đảm của (các) Hợp đồng bảo đảm bao gồm Hợp đồng này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/177579/HĐTD ký ngày 07/5/2020. Thời hạn cấp mức tín dụng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Hợp đồng đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/177579/HĐTD ngày 18/6/2019. Hạn mức tín dụng 90.000.000.000 VND. Lãi suất quy định theo từng lần vay. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2020/177579/SĐBS ngày 07/05/2021, sửa đổi bên vay từ Công ty CP Xây dựng số 7 sang Công ty CP Tập đoàn BGI, thời hạn cấp hạn mức tín dụng đến 30/06/2021, hạn mức tín dụng 80.000.000.000 VND. Tài sản đảm bảo của khoản vay là các Hợp đồng tiên gửi có kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2020/177579/HĐĐĐ ngày 03/07/2020, hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2020/177579/HĐĐĐ ngày 21/01/2020, hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2020/177579/HĐĐĐ ngày 14/01/2020, hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2020/177579/HĐĐĐ ngày 15/04/2020, hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2021/177579/HĐĐĐ ngày 23/03/2021.
- (2) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay từng lần số 20.05/2020-HĐCVTL/NHCT326-VC7 (Thạch Bàn) ngày 20/5/2020 giữa Công ty CP Xây dựng số 7 và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thăng Long. Hợp đồng cho vay từng lần thời hạn cấp mức tín dụng đến ngày 31/3/2021. Số tiền cam kết cho vay không vượt quá 25.000.000.000 VND. Lãi suất điều chỉnh, chi tiết quy định tại từng Giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo của khoản vay là các hợp đồng thế chấp tài sản số 1004/2020/HĐĐĐ/NHCT326-VC7 (Toa nhà VC7.Nhatre) ngày 10/04/2020, hợp đồng thế chấp tài sản số 1704/2020/HĐĐĐ/NHCT326-VC7 (Toa VC7.Vanphong) ngày 17/04/2020, hợp đồng thế chấp tài sản số VANTHANG-HITD/2014-MMTB/NHCT326-VC7, hợp đồng thế chấp tài sản số CANTRUCTHAP-HITD/2017-MMTB/NHCT326-VC7 ngày 06/07/2017. Khoản vay đã tất toán trong năm 2021.
- (3) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình theo các hợp đồng vay sau:
 - Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 98/2021/CTD/VCBHB-BGIGROUP ký ngày 25/04/2021 giữa Công ty CP Tập đoàn BGI và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình. Thời hạn cấp mức tín dụng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 99/2021/CVHM/VCBHB-BGIGROUP theo Hợp đồng tín dụng, Hạn mức tín dụng 15.000.000.000 VND, thời gian cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 09 tháng. Lãi suất quy định theo từng lần vay. Tài sản đảm bảo của khoản 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 26/03/2021.
 - Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 38/2021/CVHM/HĐTD/VCBHB-BGI ngày 08/02/2021 giữa Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình, hạn mức cho vay là 4,7 tỷ đồng, mục đích vay là tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh theo kế hoạch kinh doanh nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ các hoạt động đầu tư tài sản cố định, lãi suất vay được ghi trên từng giấy nhận nợ, thời hạn vay tối đa là 9 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo là máy xúc lật bánh lốp nhãn hiệu DISD-SD300N, BKS 75LA-0407, máy biến áp, xe bơm bê tông cũ hiệu Mercedes Benz, 75H-000.50, trạm trộn bê tông BPAC và trạm trộn bê tông KYC, 2 băng tải quay B800.
- (4) Khoản vay theo hợp đồng vay ngày 25/10/2021, lãi suất 6%/năm, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, mục đích vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

- (5) Khoản vay cá nhân theo hợp đồng vay vốn, lãi suất 10%/năm, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (6) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình theo các hợp đồng vay sau:

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 36/2021/CVD/HĐTD/VCBHB-BGI ngày 08/02/2021 giữa Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình, hạn mức cho vay là 5.650.000.000 đồng, mục đích vay để thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lý, hợp lệ đầu tư tài sản cố định để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất vay là 8,4%/năm và cố định trong vòng 2 năm kể từ ngày giải ngân, sau thời gian áp dụng lãi suất cố định, lãi suất = lãi suất huy động tiết kiệm (+) 3,5%/năm, thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay. Tài sản bảo đảm là xe ô tô Ford Ranger 75C-116.17, máy xúc lật bánh lốp nhãn hiệu DISD-SD300N, BKS 75LA-0407, Máy biến áp, xe bơm bê tông cũ hiệu Mercedes Benz, 75H-000.50, trạm trộn bê tông B/PAC và trạm trộn bê tông KYC, 06 xe ô tô trộn bê tông nhãn hiệu CNHTC (HOWO) Model D10.38-50, 2 băng tải quay B800.

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 52/TD/H/VCBHB-VC7 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 từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay. Hạn mức tín dụng 5.400.000.000 VND. Lãi suất cho vay hiện tại 8%/năm và cố định trong vòng 2 năm kể từ ngày giải ngân, sau thời gian áp dụng lãi suất cố định sẽ áp dụng lãi suất cho vay có điều chỉnh. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 52/TD/H/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. Tài sản đảm bảo của khoản vay là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo hợp đồng cầm cố tiền gửi số 51/2021/HĐCC/VCBHB-VINACONEX7 ngày 08/02/2021. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 52/TD/H/VCBHB-VC7 ngày 26/03/2021, sửa đổi biện pháp đảm bảo tiền vay từ Hợp đồng cầm cố tiền gửi có kỳ hạn số 51/2021/HĐCC/VCBHB-VINACONEX7 thành thế chấp tài sản 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 26/03/2021.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

21. Vốn chủ sở hữu**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng	Đơn vị tính: VND
Số dư ngày 01/01/2020	228.793.460.000	3.223.711.158	(3.141.000)	12.113.155.685	244.127.185.843	
Tăng vốn trong năm trước	11.436.070.000	-	-	-	11.436.070.000	
Lãi trong năm trước	-	-	-	8.716.681.392	8.716.681.392	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(673.639.685)	(673.639.685)	
Chi trả cổ tức	-	-	-	(11.436.070.000)	(11.436.070.000)	
Số dư ngày 31/12/2020	240.229.530.000	3.223.711.158	(3.141.000)	8.720.127.392	252.170.227.550	
Tăng vốn năm nay (*)	240.226.390.000	(175.550.000)	-	-	240.050.840.000	
Lãi trong năm nay	-	-	-	10.450.063.271	10.450.063.271	
Giảm do tiếp tục đầu tư vào các công ty con sau ngày kiểm soát	-	-	-	(108.421.532)	(108.421.532)	
Số dư ngày 31/12/2021	480.455.920.000	3.048.161.158	(3.141.000)	19.061.769.131	502.562.709.289	

(*) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 05/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/03/2021 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ theo Tờ trình số 56/2021/TTr-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 19/03/2021, Báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng số 182/BC-BGI ngày 19/11/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI, Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI số 227/GCN-UBCKNN do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 06/10/2021.

(*) Chi phí tư vấn và chi phí kiểm toán để phát hành cổ phiếu tăng vốn ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2021	01/01/2021
Vốn góp của các cổ đông	VND	VND
	480.455.920.000	240.229.530.000
Cộng	480.455.920.000	240.229.530.000

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	240.229.530.000	228.793.460.000
Vốn góp tăng trong năm	240.226.390.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối kỳ	480.455.920.000	228.793.460.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	11.439.516.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	48.045.592	24.022.953
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	48.045.592	24.022.953
- Cổ phiếu phổ thông	48.045.592	24.022.953
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	314	314
- Cổ phiếu phổ thông	314	314
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	48.045.278	24.022.639
- Cổ phiếu phổ thông	48.045.278	24.022.639
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP		

e) Các quỹ của công ty

Khoản mục	01/01/2021	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2021
Quỹ đầu tư phát triển	7.724.293.614	-	-	7.724.293.614
Cộng	7.724.293.614	-	-	7.724.293.614

*** 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.

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
a) Doanh thu		
Doanh thu hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	88.395.249.993	101.825.258.754
Doanh thu kinh doanh bất động sản	4.543.295.936	6.858.656.257
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	31.625.001.450	9.194.343.040
Cộng	124.563.547.379	117.878.258.051

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

Mẫu số B09 - DN/IIN

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	84.001.479.584	94.764.230.095
Giá vốn kinh doanh bất động sản	3.404.142.017	14.305.108.027
Giá vốn bán thành phẩm, hàng hóa	29.716.940.077	9.153.846.640
Cộng	117.122.561.678	118.223.184.762

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.529.898.494	668.277.637
Cộng	1.529.898.494	668.277.637

4. Chi phí tài chính

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí lãi vay	6.026.124.288	3.358.530.554
Trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	706.263.116	-
Chi phí tài chính khác	-	652.743.674
Cộng	6.732.387.404	4.011.274.228

5. Thu nhập khác

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.411.057.093	346.222.860
Hoàn nhập dự phòng báo hành công trình	8.140.552.170	41.510.663.870
Điều chỉnh giảm khoản trích trước chi phí xây dựng Dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu	20.297.802.000	-
Điều chỉnh giảm khoản trích trước chi phí đo vẽ làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Dự án 136 Hồ Tùng Mậu và Dự án tổ 34 Cầu Diễn	714.085.736	-
Các khoản thu nhập khác	541.484.626	68.753.373
Cộng	31.104.981.625	41.925.640.103

6. Chi phí khác

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí phạt vi phạm hành chính, phạt chậm nộp (*)	742.258.245	47.182.603
Phạt chậm tiến độ thi công	-	1.108.248.172
Chi phí đền bù hộ dân	-	495.690.000
Các khoản chi phí khác	214.789.585	668
Cộng	957.047.830	1.651.121.443

Mẫu số B09 - DN/IIH

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

(*) Tiền truy thu thuế và chậm nộp thuế theo Quyết định thanh tra số 388911/QĐ-CTHIN-TTKT7-XPVPHIC của Cục thuế thành phố Hà Nội ngày 11/10/2021.

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	2.331.000	-
Chi phí bảo hành	2.331.000	-
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	19.595.498.942	22.182.498.331
Chi phí nhân viên quản lý	10.147.032.628	13.101.208.833
Chi phí vật liệu quản lý	782.700.990	832.231.394
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	81.798.261	381.129.670
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.325.970.146	1.132.611.816
Thuế, phí, lệ phí	572.519.360	410.650.748
Chi phí dự phòng	3.499.448.369	2.014.842.488
Chi phí dịch vụ mua ngoài	83.175.193	126.861.055
Chi phí bằng tiền khác	2.102.853.995	4.182.962.327
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(1.955.764.870)	-
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(1.955.764.870)	-
Cộng	17.642.065.072	22.182.498.331

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	187.080.326.721	117.261.210.279
Chi phí nhân công	15.508.805.474	16.555.626.428
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.525.543.836	4.506.706.055
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.965.270.159	5.416.634.951
Chi phí khác bằng tiền	3.713.300.985	5.789.797.344
Cộng	232.793.247.175	149.529.975.057

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	4.114.557.740	5.811.492.942
Cộng	4.114.557.740	5.811.492.942

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	326.647.795	-

Mẫu số B09 - DN/IIIN

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

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

Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	326.647.795	-
11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	10.450.063.271	8.716.681.392
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm khác	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	10.450.063.271	8.716.681.392
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	26.062.918	23.086.078
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	400,96	377,57

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Lãi cho vay bù trừ lãi vay	289.732.603	-
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm	141.440.293.212	119.875.956.979
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	141.440.293.212	119.875.956.979
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	87.235.640.408	81.705.133.931
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	87.235.640.408	81.705.133.931

VIII Những thông tin khác**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

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.

Danh sách các bên liên quan:**Bên liên quan**

Công ty CP Tập đoàn IUC

Mối quan hệ

Công ty liên kết

Mẫu số B09 - DN/HN

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

Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill
Hoàng Trọng Đức
Nguyễn Đức Hùng
Nguyễn Thành Công

Công ty liên kết
Chủ tịch HĐQT
Phó Tổng giám đốc
Phó Tổng giám đốc

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Bán hàng	753.244.842	524.405.132
Công ty CP Tập đoàn IUC	713.334.890	524.405.132
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	39.909.952	-
Mua hàng	-	2.168.444.508
Công ty CP Tập đoàn IUC	-	2.168.444.508
Tạm ứng	11.930.400.000	5.420.995.900
Hoàng Trọng Đức	4.258.500.000	3.001.800.000
Nguyễn Đức Hùng	7.671.900.000	2.419.195.900
Hoàn tạm ứng	50.940.294.577	67.802.597.900
Hoàng Trọng Đức	40.763.495.539	67.802.597.900
Nguyễn Đức Hùng	10.176.799.038	-
Cho vay	10.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	10.000.000.000	-
Vay	27.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	27.000.000.000	-
Phải thu khác dài hạn	150.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	150.000.000.000	-
Phải trả khác	289.732.603	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	289.732.603	-

b) Số dư với các bên liên quan

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Phải thu khách hàng	43.900.947	-
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	43.900.947	-
Tạm ứng	8.175.361.862	47.185.256.439
Hoàng Trọng Đức	700.000.000	37.204.995.539
Nguyễn Đức Hùng	5.427.281.862	7.932.180.900
Nguyễn Thành Công	2.048.080.000	2.048.080.000
Các khoản phải thu khác	150.044.129.032	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	150.044.129.032	-

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

Phải trả người bán	6.083.330.624	2.003.167.358
Công ty CP Tập đoàn IUC	6.083.330.624	2.003.167.358
Người mua trả tiền trước	4.005.100.741	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	4.005.100.741	-
Phải thu về cho vay	10.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	10.000.000.000	-
Phải trả gốc vay	24.500.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	24.500.000.000	-

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

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

			Năm 2021 VND
Thu nhập Ban Tổng giám đốc			1.406.597.439
Thu nhập Kế toán trưởng và các thành viên quản lý khác			1.348.704.293
Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát			90.000.000
Cộng			2.845.301.732
Chi tiết từng thành viên như sau:			
Thu nhập Ban Tổng giám đốc			1.406.597.439
STT	Họ và tên	Chức danh	
1	Bùi Việt Anh	Tổng Giám đốc	503.812.885
2	Hoàng Anh Tú	Phó Tổng giám đốc	441.346.822
3	Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng giám đốc	461.437.732
Thu nhập của Kế toán trưởng và các thành viên quản lý khác			1.348.704.293
STT	Họ và tên	Chức danh	
1	Trần Quang Trung	Kế toán trưởng	355.857.706
2	Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch Hội đồng quản trị	578.317.868
3	Nguyễn Hùng Cường	Thành viên Ban Kiểm soát	207.302.246
4	Khúc Ngọc Thành	Thành viên Ban Kiểm soát	207.226.473
Thù lao của các thành viên Ban Kiểm soát			90.000.000
STT	Họ và tên	Chức danh	
1	Nguyễn Doãn Dũng	Trưởng ban	42.000.000
2	Vũ Thanh Liêm	Thành viên (Miễn nhiệm từ 19/03/2021)	5.225.806
3	Phạm Thị Trâm	Thành viên (Miễn nhiệm từ 19/03/2021)	5.225.806
4	Nguyễn Hùng Cường	Thành viên (Bổ nhiệm từ 19/03/2021)	18.774.194
5	Khúc Ngọc Thành	Thành viên (Bổ nhiệm từ 19/03/2021)	18.774.194
Cộng			2.845.301.732

Mẫu số B09 - DN/IIH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***3. Công cụ tài chính****Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.20. trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

Công nợ tài chính

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Các khoản vay	119.395.471.046	65.190.818.242
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(62.890.595.540)	(17.623.654.577)
Nợ thuần	56.504.875.506	47.567.163.665
Vốn chủ sở hữu	512.887.464.174	261.364.453.520
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	11,02%	18,20%

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.2.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	62.890.595.540	17.623.654.577
Phải thu khách hàng và phải thu khác	238.426.881.407	97.705.541.857
Các khoản đầu tư tài chính	40.000.000.000	8.806.263.116
Cộng	341.317.476.947	124.135.459.550
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	119.395.471.046	65.190.818.242
Phải trả người bán và phải trả khác	70.844.868.226	51.999.267.071
Chi phí phải trả	30.980.972.438	50.835.962.902
Cộng	221.221.311.710	168.026.048.215

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

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

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Tổng giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về tỷ giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phát sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

31/12/2021	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	53.808.618.497	17.036.249.729	70.844.868.226
Chi phí phải trả	1.226.881.529	29.754.090.909	30.980.972.438
Các khoản vay	108.344.971.046	11.050.500.000	119.395.471.046

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

01/01/2021	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Cộng VND
	VND	VND	
Phải trả người bán và phải trả khác	51.999.267.071	-	51.999.267.071
Chi phí phải trả	69.984.257	50.765.978.645	50.835.962.902
Các khoản vay	65.190.818.242	-	65.190.818.242

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. Tuy nhiên Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

31/12/2021	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Cộng VND
	VND	VND	
Tiền và các khoản tương đương tiền	62.890.595.540	-	62.890.595.540
Các khoản đầu tư tài chính	40.000.000.000	-	40.000.000.000
Phải thu khách hàng và phải thu khác	88.426.881.407	150.000.000.000	238.426.881.407

01/01/2021	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Cộng VND
	VND	VND	
Tiền và các khoản tương đương tiền	17.623.654.577	-	17.623.654.577
Các khoản đầu tư tài chính	8.100.000.000	706.263.116	8.806.263.116
Phải thu khách hàng và phải thu khác	97.705.541.857	-	97.705.541.857

4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2022
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Người lập



Trần Quang Trung

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hoàng Trọng Đức

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

02 - 03

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

04 - 05

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

06 - 07

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

08

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

09

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

10 - 39

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên 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 của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch
Ông Nguyễn Xuân Sơn	Ủy viên
Ông Bùi Việt Anh	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 19/03/2021)
Ông Hoàng Anh Tú	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 19/03/2021)
Ông Nguyễn Thành Công	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 19/03/2021)
Ông Đinh Tuấn Anh	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 19/03/2021)
Ông Nguyễn Đức Toàn	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 19/03/2021)
Bà Nguyễn Thùy Dương	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 19/03/2021)

Ban Tổng giám đốc

Ông Bùi Việt Anh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Sơn	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Thành Công	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng giám đốc
Ông Hoàng Anh Tú	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 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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 của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp,
P. Cầu Diễn, Q. Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

đính kèm Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI



Hoàng Trọng Đức

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2022

CHỨNG THỰC BẢN SAO DỰNG VỚI BẢN CHÍNH

09-10-2023
46344--01

Số chứng thực: Quyển số:SCT/BS



CÔNG CHỨNG VIÊN

Lê Như Tuấn



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HÃNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế

Số: 199 -22/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 15/3/2022, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Phạm Ngọc Toán

Phó Tổng giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0024-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Bùi Trần Việt

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1485-2018-034-1

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		209.334.840.712	146.082.827.151
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	59.479.141.516	14.339.199.975
1. Tiền	111		11.479.141.516	8.339.199.975
2. Các khoản tương đương tiền	112		48.000.000.000	6.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		30.000.000.000	8.100.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.	30.000.000.000	8.100.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		90.034.331.118	99.574.133.583
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	37.738.183.945	39.695.838.325
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	6.080.852.983	3.097.413.257
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	10.000.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	51.817.152.034	70.839.056.346
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(15.601.857.844)	(14.058.174.345)
IV. Hàng tồn kho	140		28.379.742.667	23.286.768.361
1. Hàng tồn kho	141	V.8.	28.379.742.667	23.286.768.361
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.441.625.411	782.725.232
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.441.625.411	782.725.232
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		516.757.949.911	301.284.073.438
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		150.000.000.000	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	150.000.000.000	-
II. Tài sản cố định	220		18.153.769.718	12.546.235.842
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11.	18.153.769.718	12.546.235.842
- Nguyên giá	222		26.891.697.530	30.565.390.385
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.737.927.812)	(18.019.154.543)
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)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10.	43.301.268.348	45.551.525.928
- Nguyên giá	231		56.256.439.778	56.256.439.778
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.955.171.430)	(10.704.913.850)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	305.302.911.845	243.186.311.668
1. Đầu tư vào công ty con	251		17.553.196.000	3.930.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		291.180.000.000	240.300.000.000
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		(4.141.359.155)	(1.754.763.332)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		726.092.790.623	447.366.900.589

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2021	01/01/2021
C NỢ PHẢI TRẢ	300		215.246.634.237	186.961.048.760
I. Nợ ngắn hạn	310		163.056.293.599	136.195.070.115
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	25.043.396.857	32.704.513.836
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	17.744.043.016	15.634.978.604
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	6.538.202.282	6.883.937.523
4. Phải trả người lao động	314		1.384.635.661	903.328.933
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	232.499.120	69.984.257
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.	5.882.110.963	5.526.804.667
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	105.354.253.817	65.190.818.242
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.17.	-	8.140.552.170
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		877.151.883	1.140.151.883
II. Nợ dài hạn	330		52.190.340.638	50.765.978.645
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.12.	17.036.249.729	-
2. Chi phí phải trả dài hạn		V.15.	29.754.090.909	50.765.978.645
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	5.400.000.000	-
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		510.846.156.386	260.405.851.829
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	510.846.156.386	260.405.851.829
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		480.455.920.000	240.229.530.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		480.455.920.000	240.229.530.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.048.161.158	3.223.711.158
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		19.620.922.614	9.231.458.057
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		9.231.458.057	3.446.000
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		10.389.464.557	9.228.012.057
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		726.092.790.623	447.366.900.589

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người lập

Kế toán trưởng

Trần Quang Trung

Trần Quang Trung



Hoàng Trọng Đức

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	92.398.416.968	117.922.767.142
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (01-02)	10		92.398.416.968	117.922.767.142
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	88.532.681.626	118.223.184.762
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		3.865.735.342	(300.417.620)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	1.527.537.045	667.769.101
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	7.872.844.224	5.761.225.676
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.486.248.401	3.358.530.554
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7.	2.331.000	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	13.188.385.013	20.165.113.254
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		(15.670.287.850)	(25.558.987.449)
11. Thu nhập khác	31	VI.5.	31.104.845.207	42.249.613.591
12. Chi phí khác	32	VI.6.	956.958.254	1.651.121.143
13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		30.147.886.953	40.598.492.448
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		14.477.599.103	15.039.504.999
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8.	4.088.134.546	5.811.492.942
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		10.389.464.557	9.228.012.057

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Trần Quang Trung



Trần Quang Trung



Hoàng Trọng Đức

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2021	Năm 2020
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		14.477.599.103	15.039.504.999
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.873.233.523	4.166.579.839
- Các khoản dự phòng	03		(4.210.272.848)	(41.014.414.006)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.938.594.138)	(1.337.965.449)
- Chi phí lãi vay	06		5.486.248.401	3.358.530.554
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		17.688.214.041	(19.787.764.063)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(132.375.178.911)	245.425.642.206
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(5.092.974.306)	7.236.648.731
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(8.278.119.696)	(6.483.335.819)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(5.034.000.935)	(3.323.771.683)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.485.157.460)	(6.412.037.334)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(263.000.000)	(732.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(137.840.217.267)	215.923.182.038
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(8.592.180.000)	(84.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.411.057.093	1.340.392.696
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(31.900.000.000)	(8.100.000.000)
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(64.503.196.000)	(244.230.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		950.202.140	667.769.101
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(102.634.116.767)	(250.405.838.203)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		240.050.840.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		131.846.513.623	119.875.956.979
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(86.283.078.048)	(81.705.133.931)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(115.501.866)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		285.614.275.575	38.055.321.182
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		45.139.941.541	3.572.665.017
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		14.339.199.975	10.766.534.958
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	59.479.141.516	14.339.199.975

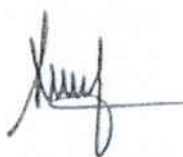
Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người lập

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung



Trần Quang Trung



Hoàng Trọng Đức

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính 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 21 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 21 ngày 29/11/2021 về việc thay đổi vốn điều lệ, thì vốn điều lệ của Công ty là: **480.455.920.000 VND** (Bằng chữ: *Bốn trăm tám mươi tỷ, bốn trăm năm mươi lăm triệu, chín trăm hai mươi ngàn đồng chẵn*).

Đến thời điểm 31/12/2021, tổng số cổ phần là: 48.045.592 cổ phần;

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng.

Mã cổ phiếu: VC7

Sàn giao dịch: Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội (HNX)

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, buru 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 cầu 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 Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.

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.

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 Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	72,50%	72,50%

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

Công ty CP Xây dựng BGI	Tầng 3, tòa Vinaconex7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Xây dựng	99,90%	99,90%
-------------------------	---	----------	--------	--------

Danh sách Công ty liên kết:

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Tập đoàn IUC	Tầng 3, toà nhà Vinaconex 7, số 61 đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	38,67%	38,67%
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	Tiểu khu 3, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	47,20%	47,20%

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.

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.

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 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 Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – “Báo cáo bộ phận” chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập là báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ. Công ty lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về cung cấp thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 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 của Công ty và công ty con (như đã trình bày tại Thuyết minh số I.5.) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 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.

2. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

3. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

- Tỷ giá để quy đổi các giao dịch phát sinh trong năm bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vạn Phúc Hà Nội tại thời điểm phát sinh.
- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vạn Phúc Hà Nội tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Trong đó:

- + Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua vào của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vạn Phúc Hà Nội tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.
- + Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vạn Phúc Hà Nội tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

5. 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 cho vay

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

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

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 trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính 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 được ghi nhận vào chi phí tài chính.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có sự suy giảm giá trị (giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được). Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Tại thời điểm 31/12/2021, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

8. 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 theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định hữu hình thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 để sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và 147/2016/TT-BTC.

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:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
Nhà cửa vật kiến trúc	07 - 25
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

9. 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 theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định vô hình thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 để sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và 147/2016/TT-BTC.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

Thương hiệu Vinaconex

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

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

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

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

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

11. 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 (tiếp theo)

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

12. 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.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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

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 năm 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.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty là: Dự phòng bảo hành công trình 136 Hồ Tùng Mậu.

Dự án Chung cư 136 Hồ Tùng Mậu đã hoàn thành bàn giao trong năm 2016, Công ty đã thực hiện trích dự phòng bảo hành công trình theo tỷ lệ 5% trên (đơn giá trung bình tính bảo hành x diện tích), thời gian bảo hành 5 năm từ năm 2016 đến năm 2021. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước và tỷ lệ gia quyền của tất cả các hậu quả có thể xảy ra với các xác suất tương ứng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác. Trong năm 2021, Công ty đã hoàn nhập nốt dự phòng bảo hành đã trích do đã kết thúc thời gian bảo hành.

16. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu được Công ty mua lại cổ phiếu do chính Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ 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 sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi 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.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính là các khoản mục phi tiền tệ khác.

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- Xác định được phân 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 bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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 năm.

Thu nhập khác của Công ty là khoản thu nhập từ phạt trách nhiệm quản lý dự án và các khoản thu nhập khác.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

19. 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 với mức thuế suất 10% đối với doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, không chịu thuế với doanh thu từ tiền lãi cho vay.

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 năm. 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 chi 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 liên 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.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền	11.479.141.516	8.339.199.975
<i>Tiền mặt</i>	<i>26.732.899</i>	<i>190.413.133</i>
Tiền VND	26.732.899	190.413.133
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	<i>11.452.408.617</i>	<i>8.148.786.842</i>
Tiền VND	11.452.408.617	8.148.786.842
Các khoản tương đương tiền (*)	48.000.000.000	6.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vạn Phúc Hà Nội (*)	6.000.000.000	4.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương - CN Hòa Bình (*)	30.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thăng Long (*)	-	2.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Chương Dương (*)	12.000.000.000	-
Cộng	59.479.141.516	14.339.199.975

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng.

2. Các khoản đầu tư tài chính**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
<i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>				
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thừa Thiên Huế</i>	-	-	7.610.000.000	7.610.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội- CN Nam Định</i>	-	-	490.000.000	490.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Láng Hạ</i>	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-
Cộng	30.000.000.000	30.000.000.000	8.100.000.000	8.100.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

2. Các khoản đầu tư tài chính**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc
<i>Đầu tư vào công ty con</i>				
Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI (1)	17.553.196.000	(3.422.302.753)	14.130.893.247	3.930.000.000
Công ty CP Xây dựng BGI (2)	7.250.000.000	(412.901.704)	6.837.098.296	2.500.000.000
	10.303.196.000	(3.009.401.049)	7.293.794.951	1.430.000.000
<i>Đầu tư vào công ty liên kết</i>				
Công ty CP Tập đoàn IUC (3)	291.180.000.000	(7.981.402)	291.172.018.598	240.300.000.000
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill (4)	290.000.000.000	-	290.000.000.000	240.000.000.000
	1.180.000.000	(7.981.402)	1.172.018.598	300.000.000
<i>Đầu tư vào đơn vị khác</i>				
Công ty CP Xây lắp và Trang trí nội thất Việt Nam	711.075.000	(711.075.000)	-	711.075.000
	300.000.000	(300.000.000)	-	300.000.000
Công ty CP Tư vấn Handic	411.075.000	(411.075.000)	-	411.075.000
Cộng	309.444.271.000	(4.141.359.155)	305.302.911.845	244.941.075.000
				(1.754.763.332)
				243.186.311.668

(1) Trong năm, Công ty thực hiện chuyển tiền mua thêm cổ phần đã đăng ký mua của Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI với số tiền 4.750.000.000 đồng. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 7.250.000.000 đồng, quyền biểu quyết là 72,5%. Trong năm, Công ty phát sinh giao dịch mua hàng với công ty này.

(2) Trong năm, Công ty thực hiện chuyển tiền mua thêm cổ phần đã đăng ký mua của Công ty CP Xây dựng BGI với số tiền 8.873.196.000 đồng. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 10.303.196.000 đồng, quyền biểu quyết là 99,90%. Trong năm, Công ty phát sinh giao dịch mua hàng với công ty này.

(3) Trong năm, Công ty đăng ký mua cổ phần của Công ty CP Tập đoàn IUC với số tiền 142.500.000.000 đồng theo Nghị quyết số 27/QĐ-HĐQT của Hội đồng quản trị, Công ty đã thực hiện chuyển tiền mua cổ phần đã đăng ký mua với số tiền 50.000.000.000 đồng. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 290.000.000.000 đồng, quyền biểu quyết là 38,67%. Trong năm, Công ty phát sinh doanh thu cho thuê văn phòng với công ty này.

(4) Trong kỳ, Công ty tiếp tục góp vốn theo cam kết với số tiền 880.000.000 đồng. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 1.180.000.000 đồng, quyền biểu quyết là 47,2%. Trong kỳ, Công ty phát sinh giao dịch cung cấp dịch vụ với công ty này.

Tại thời điểm 31/12/2021, 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 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

3. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng thương mại dịch vụ thể thao Lan Anh	6.242.075.000	(6.242.075.000)	7.038.907.000	(7.038.907.000)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam	14.776.968.276	-	14.776.968.276	-
Công ty CP Xây dựng số 3	7.892.556.823	-	7.892.556.823	-
Các đối tượng khác	8.826.583.846	(7.234.106.077)	9.987.406.226	(7.019.267.345)
Cộng	37.738.183.945	(13.476.181.077)	39.695.838.325	(14.058.174.345)

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

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Đội công trình Tổng Cục kỹ thuật Bộ Công An	-	-	1.717.485.566	-
Công ty Cổ phần VinaDelta	5.841.806.068	-	-	-
Các đối tượng khác	239.046.915	-	1.379.927.691	-
Cộng	6.080.852.983	-	3.097.413.257	-

b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

5. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Tập đoàn IUC (*)	10.000.000.000	-	-	-
Cộng	10.000.000.000	-	-	-

(*) Khoản cho vay theo hợp đồng ngày 06/05/2021 thời hạn 12 tháng từ ngày 06/05/2021 đến ngày 05/05/2022, lãi suất cho vay là 10.5%/năm, khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

b) Phải thu về cho vay là các bên liên quan: chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

6. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	51.817.152.034	(2.125.676.767)	70.839.056.346	-
Nguyễn Đức Hùng (1)	28.939.512.703	(408.191.201)	68.128.305.661	-
Nguyễn Đức Hùng (1)	5.427.281.862	-	7.932.180.900	-
Hoàng Trọng Đức (1)	700.000.000	-	37.204.995.539	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Nguyễn Ngọc Tài (1)	1.934.951.000	-	1.934.951.000	-
Lê Quốc Ngọc	15.555.896.500	-	15.555.896.500	-
Các đối tượng khác	5.321.383.341	(408.191.201)	5.500.281.722	-
Phải thu khác	2.047.639.331	(1.717.485.566)	10.750.685	-
Tổng cục kỹ thuật - Bộ Công an	1.717.485.566	(1.717.485.566)	-	-
Dự thu lãi tiền gửi	287.602.302	-	-	-
Các đối tượng khác	42.551.463	-	10.750.685	-
Ký cược, ký quỹ (2)	20.830.000.000	-	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn cầm cố tại Ngân hàng	20.830.000.000	-	-	-
Dư nợ TK 338	-	-	2.700.000.000	-
Phan Tiến Dũng	-	-	2.700.000.000	-
b) Dài hạn	150.000.000.000	-	-	-
Phải thu khác	150.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn UIC (3)	150.000.000.000	-	-	-
Cộng	201.817.152.034	(2.125.676.767)	70.839.056.346	-

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

(1) Tại thời điểm trước kiểm toán các khoản tạm ứng (1) đã được hoàn ứng hết ngày 10/03/2022.

(2) Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng được đem đi cầm cố thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng.

(3) Thỏa thuận liên danh dự thầu ngày 20/05/2020 giữa Công ty CP Tập đoàn BGI (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 7) với Công ty CP Tập đoàn IUC và Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 26/10/2020 giữa 2 bên đã thống nhất phân công Công ty CP Tập đoàn IUC đại diện cho Liên danh, nhân danh và thay mặt cho Liên danh quyết định và thực hiện Dự án Chính trang Khu dân cư tại lô CTR11, CTR 12 và khai thác quỹ đất xen ghép thuộc khu A - Đô thị mới An Vân Dương tại Thừa Thiên Huế. Đến thời điểm 31/12/2021, Công ty đã góp 150 tỷ đồng thực hiện Dự án theo Thỏa thuận liên danh dự thầu trên từ hoạt động tăng vốn điều lệ trong năm 2021.

7. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</i>				
Phải thu khách hàng	14.646.292.960	1.170.111.883	17.134.312.605	3.076.138.260
Công ty CP Xây dựng thương mại dịch vụ Lan Anh	6.242.075.000	-	7.242.075.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	2.537.228.181	761.168.454	2.537.228.181	1.268.614.090
Nguyễn Hồng Quân	2.127.840.000	-	2.127.840.000	638.352.000
Các đối tượng khác	3.739.149.779	408.943.429	5.227.169.424	1.169.172.170
Phải thu khác	2.125.676.767	-	-	-
Cộng	16.771.969.727	1.170.111.883	17.134.312.605	3.076.138.260

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

8. Hàng tồn kho

	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	180.400.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	28.379.742.667	-	23.106.368.361	-
Cộng	28.379.742.667	-	23.286.768.361	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của công trình Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN IIà Nội và chi phí dở dang tại các công trình khác.

9. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Chi tiêu	Thương hiệu Vinaconex	Phần mềm máy tính và Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
			Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2021	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Số dư ngày 31/12/2021	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2021	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Số dư ngày 31/12/2021	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2021	-	-	-
Tại ngày 31/12/2021	-	-	-

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 516.767.278 VND (Tại 31/12/2020 là 516.767.278 VND)

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2021	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2021
Nguyên giá				
Nhà cửa vật kiến trúc	56.256.439.778	-	-	56.256.439.778
Giá trị hao mòn lũy kế				
Nhà cửa vật kiến trúc	10.704.913.850	2.250.257.580	-	12.955.171.430
Giá trị còn lại				
Nhà cửa vật kiến trúc	45.551.525.928	-	-	43.301.268.348

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2021 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2021 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

12. Phải trả người bán

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	25.043.396.857	25.043.396.857	32.704.513.836	32.704.513.836
Công ty CP Xây dựng BGI	15.291.915.111	15.291.915.111	-	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	803.330.624	803.330.624	2.003.167.358	2.003.167.358
Các đối tượng khác	24.240.066.233	24.240.066.233	30.701.346.478	30.701.346.478
b) Dài hạn	17.036.249.729	17.036.249.729	-	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển công nghệ Vina A1	1.253.618.879	1.253.618.879	-	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A11	1.131.248.676	1.131.248.676	-	-
Các đối tượng khác	14.651.382.174	14.651.382.174	-	-
Cộng	42.079.646.586	42.079.646.586	32.704.513.836	32.704.513.836

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

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Dịch vụ lắp đặt, vận hành và Bảo dưỡng công trình đầu khí biển PTSC	4.704.693.651	6.595.629.239
Công ty TNHH BERJAYA - HANDICO12	9.004.364.365	9.004.364.365
Công ty Cổ phần Tập đoàn UIC	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Q.F.S	34.985.000	34.985.000
Cộng	17.744.043.016	15.634.978.604

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

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2021
Phải nộp				
Thuế GTGT đầu ra	-	801.636.984	37.963.782	763.673.202
Thuế TNDN	6.147.727.252	4.088.134.546	4.485.157.460	5.750.704.338
Thuế TNCN (*)	736.210.271	144.226.890	856.612.419	23.824.742
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	71.382.310	71.382.310	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác (*)	-	62.842.784	62.842.784	-
Cộng	6.883.937.523	5.108.380.730	5.516.958.755	6.538.202.282

(*) Khoản truy thu thuế GTGT 62.842.784 đồng và thuế TNCN 39.369.436 đồng theo Quyết định thanh tra số 388911/QĐ-CTHN-TTKT7-XPVPHC của Cục thuế thành phố Hà Nội ngày 11/10/2021.

15. Chi phí phải trả

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>		
Chi phí lãi vay phải trả	232.499.120	69.984.257
<i>b) Dài hạn</i>		
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	50.765.978.645
Cộng	29.986.590.029	50.835.962.902

16. Phải trả khác

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Kinh phí công đoàn	278.337.655	278.335.175
Bảo hiểm xã hội	48.185.072	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.553.733.836	5.248.469.492
Phải trả tổ đội xây dựng	354.851.941	354.851.941
Kinh phí bảo trì dự án 19 Đại Từ	356.763.513	1.256.763.513
Kinh phí bảo trì dự án 136 Hồ Tùng Mậu	1.984.474.516	2.769.648.092
Công ty Cổ phần ARCHI Viên Nam (*)	2.000.000.000	-
Các đối tượng khác	857.643.866	867.205.946
Dư có TK 141	1.854.400	-
Cộng	5.882.110.963	5.526.804.667

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

17. Dự phòng phải trả

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Dự phòng bảo hành công trình 136 Hồ Tùng Mậu (*)	-	8.140.552.170
Cộng	-	8.140.552.170

(*) Dự phòng bảo hành công trình được hoàn nhập trong năm trên cơ sở Báo cáo tình hình thực hiện bảo hành dự án 136 Hồ Tùng Mậu của Ban Kinh doanh ngày 24/02/2020 và Tờ trình về việc đề nghị phê duyệt hoàn nhập chi phí bảo hành Dự án 136 Hồ Tùng Mậu của Ban Tổng giám đốc Công ty ngày 24/02/2020 đã được phê duyệt của Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

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

18. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2021		Trong năm		01/01/2021	Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	
a) <i>Vay ngắn hạn</i>	105.354.253.817	105.354.253.817	126.446.513.623	86.283.078.048	65.190.818.242	65.190.818.242
<i>Vay ngắn hạn</i>						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Hòa Bình (1)	6.873.543.341	6.873.543.341	7.507.201.963	633.658.622	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Vạn Phúc Hà Nội (2)	62.980.710.476	62.980.710.476	80.939.311.660	76.002.280.369	58.043.679.185	58.043.679.185
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thăng Long	-	-	-	7.147.139.057	7.147.139.057	7.147.139.057
Công ty CP Tập đoàn IUC (3)	24.500.000.000	24.500.000.000	27.000.000.000	2.500.000.000	-	-
Vay cá nhân	11.000.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000	-	-	-
Nguyễn Văn Thọ (4)	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-
Nguyễn Thu Trang (4)	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-	-
b) <i>Vay dài hạn</i>						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Hòa Bình (5)	5.400.000.000	5.400.000.000	5.400.000.000	-	-	-
Tổng cộng	110.754.253.817	110.754.253.817	131.846.513.623	86.283.078.048	65.190.818.242	65.190.818.242

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

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

- (1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 98/2021/CTD/VCBHB-BGIGROUP ký ngày 25/04/2021 giữa Công ty CP Tập đoàn BGI và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình. Thời hạn cấp mức tín dụng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 99/2021/CVHM/VCBHB-BGIGROUP theo Hợp đồng tín dụng. Hạn mức tín dụng 15.000.000.000 VND, thời gian cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 09 tháng. Lãi suất quy định theo từng lần vay. Tài sản đảm bảo của khoản 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 26/03/2021.
- (2) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/177579/HĐTD ký ngày 07/5/2020. Thời hạn cấp mức tín dụng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Hợp đồng đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C được chuyển tiếp từ các hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/177579/HĐTD ngày 18/6/2019. Hạn mức tín dụng 90.000.000.000 VND. Lãi suất quy định theo từng lần vay. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2020/177579/SĐBS ngày 07/05/2021, sửa đổi bên vay từ Công ty CP Xây dựng số 7 sang Công ty CP Tập đoàn BGI, thời hạn cấp hạn mức tín dụng đến 30/06/2021, hạn mức tín dụng 80.000.000.000 VND. Tài sản đảm bảo của khoản vay là các Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2020/177579/HĐĐĐ ngày 03/07/2020, hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2020/177579/HĐĐĐ ngày 21/01/2020, hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2020/177579/HĐĐĐ ngày 14/01/2020, hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2020/177579/HĐĐĐ ngày 15/04/2020, hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2021/177579/HĐĐĐ ngày 23/03/2021.
- (3) Khoản vay theo hợp đồng vay ngày 25/10/2021, lãi suất 6%/năm, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, mục đích vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (4) Khoản vay cá nhân theo hợp đồng vay vốn, lãi suất 10%/năm, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (5) Khoản vay theo hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 52/TD/H/VCBHB-VC7 ký ngày 08/02/2021 giữa Công ty CP Xây dựng số 7 (nay là Công ty CP Tập đoàn BGI) và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình. Thời hạn cấp mức tín dụng 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay. Hạn mức tín dụng 5.400.000.000 VND. Lãi suất cho vay hiện tại 8%/năm và có 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/TD/H/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. Tài sản đảm bảo của khoản vay là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo hợp đồng cầm cố tiền gửi số 51/2021/HĐCC/VCBHB-VINACONEX7 ngày 08/02/2021. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 52/TD/H/VCBHB-VC7 ngày 26/03/2021, sửa đổi biện pháp đảm bảo tiền vay từ Hợp đồng cầm cố tiền gửi có kỳ hạn số 51/2021/HĐCC/VCBHB-VINACONEX7 thành thế chấp tài sản 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 26/03/2021.

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

ÁNH
THUYẾT
MINH
29
ĐƠN
THỜI
GIỚI

11/03/2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***19. 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	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND	
						Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2020	228.793.460.000	3.223.711.158	(3.141.000)	12.113.155.685		244.127.185.843
Tăng vốn trong năm trước	11.436.070.000	-	-	-		11.436.070.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	9.228.012.057		9.228.012.057
Chia cổ tức	-	-	-	(11.436.070.000)		(11.436.070.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(673.639.685)		(673.639.685)
Số dư tại ngày 31/12/2020	240.229.530.000	3.223.711.158	(3.141.000)	9.231.458.057		252.681.558.215
Tăng vốn trong năm nay (*)	240.226.390.000	(175.550.000)	-	-		240.050.840.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	10.389.464.557		10.389.464.557
Số dư tại ngày 31/12/2021	480.455.920.000	3.048.161.158	(3.141.000)	19.620.922.614		503.121.862.772

(*) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 05/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/03/2021 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ theo Tờ trình số 56/2021/TƯ-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 19/03/2021, Báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng số 182/BC-BGI ngày 19/11/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI, Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI số 227/GCN-UBCKNN do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 06/10/2021.

b) Chi tiêu vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2021	01/01/2021
Vốn góp của các cổ đông	VND	VND
	480.455.920.000	240.229.530.000
Cộng	480.455.920.000	240.229.530.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	240.229.530.000	228.793.460.000
Vốn góp tăng trong năm	240.226.390.000	11.436.070.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	480.455.920.000	240.229.530.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	11.436.070.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2021 Cổ phiếu	01/01/2021 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	48.045.592	24.022.953
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	48.045.592	24.022.953
- Cổ phiếu phổ thông	48.045.592	24.022.953
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	48.045.278	24.022.639
- Cổ phiếu phổ thông	48.045.278	24.022.639
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ Cổ phiếu		

e) Các quỹ của Công ty

Khoản mục	01/01/2021	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2021
Quỹ đầu tư phát triển	7.724.293.614	-	-	7.724.293.614
Cộng	7.724.293.614	-	-	7.724.293.614

*** 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.

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
a) Doanh thu		
Doanh thu hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	87.855.121.032	101.869.767.845
Doanh thu kinh doanh Bất động sản	4.543.295.936	6.858.656.257
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	-	9.194.343.040
Cộng	92.398.416.968	117.922.767.142

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	85.128.539.609	103.980.090.448
Giá vốn kinh doanh bất động sản	3.404.142.017	5.089.247.674
Giá vốn bán thành phẩm, hàng hóa	-	9.153.846.640
Cộng	88.532.681.626	118.223.184.762

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi	1.527.537.045	667.769.101
Cộng	1.527.537.045	667.769.101

4. Chi phí tài chính

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí lãi vay	5.486.248.401	3.358.530.554
Dự phòng đầu tư tài chính	2.386.595.823	1.749.951.448
Chi phí tài chính khác	-	652.743.674
Cộng	7.872.844.224	5.761.225.676

5. Thu nhập khác

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	8.140.552.170	41.510.663.870
Điều chỉnh giảm khoản trích trước chi phí xây dựng Dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu	20.297.802.000	-
Điều chỉnh giảm khoản trích trước chi phí đo vẽ làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Dự án 136 Hồ Tùng Mậu và Dự án tổ 34 Cầu Diễn	714.085.736	-
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ, CCDC	1.411.057.093	670.196.348
Thu nhập khác	541.348.208	68.753.373
Cộng	31.104.845.207	42.249.613.591

6. Chi phí khác

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí phạt vi phạm hành chính, phạt chậm nộp (*)	742.258.245	47.182.603
Phạt chậm tiến độ thi công	-	1.108.248.172
Chi phí đền bù hộ dân	-	495.690.000
Chi phí khác	214.700.009	368
Cộng	956.958.254	1.651.121.143

(*) Tiền truy thu thuế và chậm nộp thuế theo Quyết định thanh tra số 388911/QĐ-CTHN-TTKT7-XPVPHC của Cục thuế thành phố Hà Nội ngày 11/10/2021.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	2.331.000	-
Chi phí bảo hành	2.331.000	-
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	15.144.149.883	20.165.113.254
Chi phí nhân viên quản lý	6.045.290.805	11.253.111.473
Chi phí vật liệu quản lý	735.253.405	828.989.030
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	73.747.493	299.291.609
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.325.970.146	1.132.611.816
Thuế, phí, lệ phí	536.029.506	403.987.271
Chi phí dự phòng	3.499.448.369	2.014.842.488
Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.841.676	48.797.952
Chi phí bằng tiền khác	1.883.568.483	4.183.481.615
Cộng	15.146.480.883	20.165.113.254
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(1.955.764.870)	-
Hoàn nhập chi phí dự phòng phải thu khó đòi	(1.955.764.870)	-
Cộng	13.190.716.013	20.165.113.254
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(14.723.361.940)	(24.717.761.423)
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	5.075.863.897	185.635.939
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	-
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	-	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(9.647.498.043)	(24.532.125.484)
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	-	-
Hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	29.200.961.043	41.510.663.870
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	-
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	-	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	29.200.961.043	41.510.663.870
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	5.840.192.209	8.302.132.774
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, được giảm (*)	(1.752.057.663)	(2.490.639.832)

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước	-	-
vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.088.134.546	5.811.492.942

(*) Giảm thuế TNDN phải nộp 30% theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP - Thi hành nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ban hành một số giải pháp nhằm hỗ trợ doanh nghiệp, người dân chịu tác động của dịch covid-19.

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu	97.273.781.318	116.339.898.226
Chi phí nhân công	5.616.075.000	13.036.760.066
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.873.233.523	4.166.579.839
Chi phí dịch vụ mua ngoài	811.163.613	4.000.171.792
Chi phí bằng tiền khác	2.964.995.840	4.856.162.321
Cộng	111.539.249.294	142.399.572.244

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Phát hành cổ phiếu bằng cổ tức	-	11.436.070.000
Lãi cho vay bù trừ lãi vay	289.732.603	-
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	131.846.513.623	119.875.956.979
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	86.283.078.048	81.705.133.931

VIII. Những thông tin khác

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***a) Danh sách các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 Tập đoàn IUC	Công ty liên kết
Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Xuân Sơn	Phó Tổng giám đốc
Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng giám đốc
Bùi Việt Anh	Ủy viên HĐQT
Hoàng Anh Tú	Ủy viên HĐQT
Nguyễn Thành Công	Ủy viên HĐQT

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	999.493.375	1.304.277.799
Công ty CP Tập đoàn IUC	713.334.890	524.405.132
Công ty CP Xây dựng BGI	161.085.055	724.516.668
Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI	85.163.478	55.355.999
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	39.909.952	-
Mua hàng và dịch vụ	80.940.490.638	12.512.777.557
Công ty CP Tập đoàn IUC	-	2.168.444.508
Công ty CP Xây dựng BGI	80.940.490.638	10.344.333.049
Tạm ứng	11.930.400.000	5.420.995.900
Hoàng Trọng Đức	4.258.500.000	3.001.800.000
Nguyễn Đức Hùng	7.671.900.000	2.419.195.900
Hoàn tạm ứng	50.940.294.577	67.802.597.900
Hoàng Trọng Đức	40.763.495.539	67.802.597.900
Nguyễn Đức Hùng	10.176.799.038	-
Vay	27.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	27.000.000.000	-
Cho vay	10.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	10.000.000.000	-
Phải thu khác dài hạn	150.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	150.000.000.000	-
Phải trả khác	289.732.603	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	289.732.603	-

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

c) Số dư với các bên liên quan	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải thu khách hàng	56.320.919	55.355.999
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	43.900.947	-
Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI	12.419.972	55.355.999
Người mua trả tiền trước	4.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	4.000.000.000	-
Trả trước cho người bán	-	724.516.668
Công ty CP Xây dựng BGI	-	724.516.668
Phải trả người bán ngắn hạn	16.095.245.735	2.003.167.358
Công ty CP Tập đoàn IUC	803.330.624	2.003.167.358
Công ty CP Xây dựng BGI	15.291.915.111	-
Tạm ứng	8.175.361.862	47.185.256.439
Hoàng Trọng Đức	700.000.000	37.204.995.539
Nguyễn Đức Hùng	5.427.281.862	7.932.180.900
Nguyễn Thành Công	2.048.080.000	2.048.080.000
Phải thu về cho vay	10.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	10.000.000.000	-
Phải thu khác dài hạn	150.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	150.000.000.000	-
Phải trả gốc vay	24.500.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	24.500.000.000	-

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

	Năm 2021
	VND
Thu nhập Ban Tổng giám đốc	1.406.597.439
Thu nhập Kế toán trưởng và các thành viên quản lý khác	1.348.704.293
Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	90.000.000
Cộng	2.845.301.732

Chi tiết từng thành viên như sau:

	Năm 2021
	VND
Thu nhập Ban Tổng giám đốc	1.406.597.439
Bùi Việt Anh Tổng Giám đốc	503.812.885
Hoàng Anh Tú Phó Tổng giám đốc	441.346.822
Nguyễn Đức Hùng Phó Tổng giám đốc	461.437.732
Thu nhập kế toán trưởng và các thành viên quản lý khác	1.348.704.293
Họ và tên Chức danh	
Hoàng Trọng Đức Chủ tịch HĐQT	578.317.868
Trần Quang Trung Kế toán trưởng	355.857.706
Nguyễn Hùng Cường Thành viên Ban Kiểm soát	207.302.246
Khúc Ngọc Thành Thành viên Ban Kiểm soát	207.226.473

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

<i>Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát</i>		<i>90.000.000</i>
Họ và tên	Chức danh	
Nguyễn Doãn Dũng	Trưởng ban	42.000.000
Vũ Thanh Liêm	Thành viên (Miễn nhiệm từ 19/03/2021)	5.225.806
Phạm Thị Trâm	Thành viên (Miễn nhiệm từ 19/03/2021)	5.225.806
Nguyễn Hùng Cường	Thành viên (Bổ nhiệm từ 19/03/2021)	18.774.194
Khúc Ngọc Thành	Thành viên (Bổ nhiệm từ 19/03/2021)	18.774.194
Cộng		2.845.301.732

3. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại thuyết minh số V.18, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

<i>Công nợ tài chính</i>	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Các khoản vay	110.754.253.817	65.190.818.242
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	59.479.141.516	14.339.199.975
Nợ thuần	51.275.112.301	50.851.618.267
Vốn chủ sở hữu	510.846.156.386	260.405.851.829
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	10%	20%

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính trình bày tại Thuyết minh số IV.

Các loại Công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<i>Tài sản tài chính</i>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	59.479.141.516	14.339.199.975
Phải thu khách hàng và phải thu khác	223.953.478.135	96.476.720.326
Các khoản đầu tư tài chính	40.000.000.000	8.806.263.116
Cộng	323.432.619.651	119.622.183.417
<i>Công nợ tài chính</i>		
Các khoản vay	110.754.253.817	65.190.818.242
Phải trả người bán và phải trả khác	47.961.757.549	38.231.318.503
Chi phí phải trả	29.986.590.029	50.835.962.902
Cộng	188.702.601.395	154.258.099.647

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày 31/12/2021 do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Tổng giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về tỷ giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phải sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp,
P. Cầu Diễn, Q. Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

31/12/2021	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	30.925.507.820	17.036.249.729	47.961.757.549
Chi phí phải trả	232.499.120	29.754.090.909	29.986.590.029
Các khoản vay	105.354.253.817	5.400.000.000	110.754.253.817
01/01/2021	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	38.231.318.503	-	38.231.318.503
Chi phí phải trả	69.984.257	50.765.978.645	50.835.962.902
Các khoản vay	65.190.818.242	-	65.190.818.242

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. Tuy nhiên Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

31/12/2021	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	59.479.141.516	-	59.479.141.516
Phải thu khách hàng và phải thu khác	73.953.478.135	150.000.000.000	223.953.478.135
Các khoản đầu tư tài chính	40.000.000.000	-	40.000.000.000
01/01/2021	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.339.199.975	-	14.339.199.975
Phải thu khách hàng và phải thu khác	96.476.720.326	-	96.476.720.326
Các khoản đầu tư tài chính	8.100.000.000	706.263.116	8.806.263.116

4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty CP Xây dựng số 7 (nay là Công ty CP Tập đoàn BGI) đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Người lập



Trần Quang Trung

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2022

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hoàng Trọng Đức



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HÃNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL
Địa chỉ: Tầng 11-Toà nhà Sông Đà - Số 165 - Đường Cầu Giấy - Quận Cầu Giấy - Hà Nội
ĐT: 04.6267.0491/0492/0493 FAX: 04.6267.0494 Website: <http://www.vae.com.vn>

Số: 07/VAE - UQ
V/v ủy quyền

Hà Nội, ngày 03 tháng 01 năm 2023

GIẤY ỦY QUYỀN

- Căn cứ giấy chứng nhận kinh doanh số: 0101202228;
- Căn cứ vào điều lệ Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam;
- Căn cứ thông báo ngày 31/12/2022 của Ban Tổng Giám đốc Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam về việc phân công nhiệm vụ trong Ban Tổng Giám đốc và Giám đốc kiểm toán của Công ty.

Người ủy quyền: Ông Trần Quốc Tuấn

CMND: 011563183 cấp ngày 05/03/2012, nơi cấp: Công an Hà Nội.

Chức vụ : Tổng Giám đốc Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Trụ sở chính: Tầng 11 tòa nhà Sông Đà- 165 Cầu Giấy- Phường Dịch Vọng- quận Cầu Giấy- TP Hà Nội

Điện thoại : 024 62 670 491/492/493

Fax: 024 62 670 494.

Người được ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hồng Vân

CMND: 001179007433 cấp ngày 17/09/2015, nơi cấp: CCS ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư.

Chức vụ: Phó Tổng giám đốc – Giám đốc kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và định giá VN

Phạm vi ủy quyền:

- Bà Nguyễn Thị Hồng Vân được phép ký đại diện theo pháp luật của Công ty trong các Báo cáo kiểm toán của những hợp đồng do mình trực tiếp tham gia kiểm toán hoặc điều hành, soát xét cuộc kiểm toán.
- Bà Nguyễn Thị Hồng Vân được giải quyết các vấn đề liên quan đến dịch vụ Kiểm toán Báo cáo tài chính do mình phụ trách và chịu trách nhiệm theo sự uỷ quyền.

Thời hạn ủy quyền: 03/01/2023 đến 31/12/2023.

Người được ủy quyền

Nguyễn Thị Hồng Vân



Trần Quốc Tuấn