

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**



**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**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ 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 - 41

202  
ÔN  
H NH  
TỎA  
VIỆ  
GI,

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên của Hội đồng quản trị và 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 31/12/2024.

### 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 31/12/2024 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

#### Hội đồng quản trị

Ông Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch
Ông Bùi Việt Anh	Thành viên
Ông Hoàng Anh Tú	Thành viên
Ông Phí Mạnh Hậu	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 25/6/2024)
Ông Nguyễn Ngọc Minh	Thành viên độc lập (Bổ nhiệm từ ngày 25/6/2024)
Ông Nguyễn Thành Công	Thành viên (Từ nhiệm từ ngày 25/6/2024)
Ông Nguyễn Cao Quý	Thành viên độc lập (Từ nhiệm từ ngày 25/6/2024)

#### Ban Tổng giám đốc

Ông Bùi Việt Anh	Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Anh Tú	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng giám đốc
Ông Thân Huy Toàn	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 30/5/2024)
Ông Nguyễn Thành Công	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 19/6/2024)

### Trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Hội đồng quản trị và 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.

Hội đồng quản trị và 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

**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 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ  
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

*đính kèm Báo cáo tài chính hợp nhất  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024*

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*(tiếp theo)*

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. Hội đồng quản trị và 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.

Hội đồng quản trị và 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 cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc,*

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI**



**Hoàng Trọng Đức**

Chủ tịch Hội đồng quản trị - Người đại diện theo pháp luật  
*Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2025*

8-  
TY  
HỮU  
ĐỊN  
IA  
T

Số: 2503.10 -25/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2025

## 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 21 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, 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 Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Hội đồng quản trị và 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 Hội đồng quản trị và 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 Hội đồng quản trị và 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 31/12/2024, 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.

## Vấn đề cần nhấn mạnh

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



**Nguyễn Thị Hồng Vân**  
Phó Tổng giám đốc - Giám đốc kiểm toán  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0946-2023-034-1

**Nguyễn Thị Kim Anh**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5196-2022-034-1

Thay mặt và đại diện cho  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

Mẫu số B 01 - DN/HN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2024	01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>419.421.340.393</b>	<b>418.104.514.649</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>16.556.791.348</b>	<b>65.465.553.569</b>
1. Tiền	111		15.956.791.348	65.465.553.569
2. Các khoản tương đương tiền	112		600.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2.</b>	<b>480.000.000</b>	<b>3.122.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		480.000.000	3.122.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>363.464.845.430</b>	<b>305.340.119.842</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	118.984.262.352	92.407.730.747
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	1.789.282.819	9.344.228.970
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	262.208.100.932	220.692.531.598
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(19.516.800.673)	(17.104.371.473)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7.</b>	<b>36.879.771.631</b>	<b>42.382.190.187</b>
1. Hàng tồn kho	141		36.879.771.631	42.382.190.187
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.039.931.984</b>	<b>1.794.651.051</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12.	142.732.827	154.559.799
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.879.391.487	1.626.671.233
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15.	17.807.670	13.420.019
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.070.498.868.942</b>	<b>1.070.935.263.716</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>680.230.420.000</b>	<b>680.230.420.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	680.230.420.000	680.230.420.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>37.755.113.656</b>	<b>41.718.196.699</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	37.755.113.656	41.718.196.699
- Nguyên giá	222		73.101.575.818	67.716.002.422
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(35.346.462.162)	(25.997.805.723)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	-	-
- Nguyên giá	228		516.767.278	516.767.278
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(516.767.278)	(516.767.278)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10.</b>	<b>36.550.495.608</b>	<b>38.800.753.188</b>
- Nguyên giá	231		56.256.439.778	56.256.439.778
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(19.705.944.170)	(17.455.686.590)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>18.703.704</b>	<b>-</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11.	18.703.704	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2.</b>	<b>315.709.003.947</b>	<b>309.845.649.306</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		315.709.003.947	309.845.649.306
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)	(711.075.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>235.132.027</b>	<b>340.244.523</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	198.711.466	272.540.419
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		36.420.561	67.704.104
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.489.920.209.335</b>	<b>1.489.039.778.365</b>

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 41 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 2024  
(tiếp theo)

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	Đơn vị tính: VND 01/01/2024
<b>C</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>433.968.413.294</b>	<b>445.075.279.771</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>376.325.466.136</b>	<b>376.222.485.920</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	65.889.297.528	92.996.911.971
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	146.746.627.882	121.841.249.122
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	1.438.566.383	2.922.903.598
4.	Phải trả người lao động	314		3.639.362.877	3.649.298.110
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	2.522.017.464	6.641.745.501
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	34.035.807.551	28.196.094.097
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	111.851.601.353	111.125.906.701
8.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.202.185.098	8.848.376.820
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>57.642.947.158</b>	<b>68.852.793.851</b>
1.	Phải trả người bán dài hạn	331	V.13.	16.801.517.849	17.001.517.849
2.	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.16.	29.754.090.909	39.295.320.002
3.	Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	2.449.913.400	2.428.771.000
4.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	8.637.425.000	10.127.185.000
<b>D</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.055.951.796.041</b>	<b>1.043.964.498.594</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19.</b>	<b>1.055.951.796.041</b>	<b>1.043.964.498.594</b>
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		960.908.700.000	960.908.700.000
-	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		960.908.700.000	960.908.700.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		2.774.961.158	2.774.961.158
3.	Cổ phiếu quỹ	415		(3.141.000)	(3.141.000)
4.	Quỹ đầu tư phát triển	418		7.724.293.614	7.724.293.614
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		75.070.743.751	62.373.074.273
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		60.772.765.995	21.865.587.337
-	LNST chưa phân phối năm nay	421b		14.297.977.756	40.507.486.936
6.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		9.476.238.518	10.186.610.549
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>		<b>440</b>		<b>1.489.920.209.335</b>	<b>1.489.039.778.365</b>

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI**

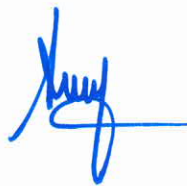
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người lập

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung



Trần Quang Trung



Hoàng Trọng Đức



Mẫu số B 02 - DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023 (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	293.915.224.690	373.424.320.568
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	10		293.915.224.690	373.424.320.568
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	249.991.168.939	302.239.323.996
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	20		43.924.055.751	71.184.996.572
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	831.173.622	291.952.566
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	8.576.037.097	10.199.010.474
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.576.037.097	10.199.010.474
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		5.863.354.641	10.693.566.733
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7.	2.631.658.657	1.649.014.162
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	20.771.888.566	21.532.334.283
11. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}</b>	30		18.638.999.694	48.790.156.952
12. Thu nhập khác	31	VI.5.	33.048.000	2.096.775
13. Chi phí khác	32	VI.6.	204.093.519	429.293.799
14. <b>Lợi nhuận khác (40= 31-32)</b>	40		(171.045.519)	(427.197.024)
15. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	50		18.467.954.175	48.362.959.928
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	3.340.264.907	5.959.822.853
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.10.	31.283.543	(63.833.323)
18. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	60		15.096.405.725	42.466.970.398
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		14.297.977.756	40.607.841.164
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		798.427.969	1.859.129.234
21. <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	70	VI.11.	148,80	773,73

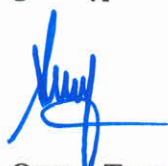
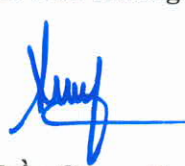
Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2025

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 41 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND  
Năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		18.467.954.175	48.362.959.928
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		11.598.914.019	10.394.437.980
- Các khoản dự phòng	03		2.412.429.200	1.582.159.396
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.471.317.821)	(10.985.519.299)
- Chi phí lãi vay	06		8.576.037.097	10.199.010.474
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		34.584.016.670	59.553.048.479
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(60.468.102.412)	(593.600.041.430)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		5.502.418.556	(6.563.677.443)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(13.236.530.319)	139.698.374.655
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		85.655.925	57.267.554
- Tiền lãi vay đã trả	14		(8.444.208.061)	(12.179.931.620)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.932.173.031)	(737.834.356)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(246.500.000)	(625.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(44.155.422.672)</b>	<b>(414.397.794.161)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(5.404.277.100)	(14.098.863.347)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(16.880.000.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		19.522.000.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		281.802.899	326.871.580
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(2.480.474.201)</b>	<b>(13.771.991.767)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	498.973.580.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(14.000.000.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33		166.843.480.932	184.562.548.602
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(167.607.546.280)	(205.678.983.556)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.508.800.000)	(275.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>(2.272.865.348)</b>	<b>463.582.145.046</b>

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 41 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(48.908.762.221)	35.412.359.118
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		65.465.553.569	30.053.194.451
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.	16.556.791.348	65.465.553.569

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2025

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

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 41 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 23 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

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

Cổ phiếu của Công ty 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 31/12/2024 như sau:

- 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: 70,92 %  
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 70,92%

**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: 89,90%  
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 89,90%

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 31/12/2024 như sau:

1. Công ty CP Tập đoàn IUC Địa chỉ: Tầng 3, tòa 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: 39,47%  
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 39,47%
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: 30%  
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 30%

**6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất**

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

**7. Số lượng nhân viên**

Số lượng nhân viên tại của Công ty mẹ và các công ty con ngày 31/12/2024: 116 người (Tại ngày 31/12/2023: 116 người)

**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.

**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. 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.

**IV. Các chính sách kế toán chủ yếu****1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

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 31/12/2024. 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 của 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.

**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)

Khi phân lỗ của Công ty liên kết mà Công ty phải chia sẽ 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.

**2. Ước tính kế toán**

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

**3. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**4. 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.

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 hợp nhất 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.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**b) 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:

**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)

- + 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.

**5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

Việc phân loại các khoản phải thu 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 hợp nhất được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

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

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

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.

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

Tại thời điểm 31/12/2024, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

**7. Nguyên tắc kế toán và phương pháp khấu hao TSCĐ****7.1. 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.

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.



**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)*

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 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:

<b>Loại tài sản cố định</b>	<b>Thời gian khấu hao &lt;năm&gt;</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	02 - 25
Máy móc, thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 06

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

**7.2 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 chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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.

**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)

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

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

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

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

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

Loại tài sản cố định	Số năm khấu hao
Nhà cửa vật kiến trúc	25

**9. 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.

**10. 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.

**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. 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.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

**12. 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.

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

Chi phí phải trả của Công ty là khoản chi phí xây dựng dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu, chi phí thi công Gói thầu: San nền, đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải - Dự án khu A - Đô thị mới An Vân Dương, Thành phố Huế; Chi phí trích trước công trình dự án khu A Huế; 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.

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

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

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.

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

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

**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 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;
- 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.

**16. 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.

012  
C  
ÁCH  
EM T  
V  
TU C

**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)

**17. Các nghĩa vụ về thuế**

***Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)***

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

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

***Thuế khác***

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**18. Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc cho rằng Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực xây lắp và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

022  
ĐANG  
NHIỆM  
DÂN  
IẾT  
31/12

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)

**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**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Tiền</b>	<b>15.956.791.348</b>	<b>65.465.553.569</b>
Tiền mặt	48.739.840	7.060.897.207
Tiền gửi ngân hàng	15.908.051.508	58.404.656.362
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>600.000.000</b>	<b>-</b>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng (*)	600.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>16.556.791.348</b>	<b>65.465.553.569</b>

(\*) Khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đông Anh có kỳ hạn từ 1-3 tháng, lãi suất từ 3,2%-3,6%, lãi trả cuối kỳ.

**2. Các khoản đầu tư tài chính****a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>				
<b>Tiền gửi có kỳ hạn</b>				
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Nam Định (1)	-	-	3.122.000.000	3.122.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đông Anh (2)	480.000.000	480.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>480.000.000</b>	<b>480.000.000</b>	<b>3.122.000.000</b>	<b>3.122.000.000</b>

(1) Hợp đồng tiền gửi số 0069/010621/HĐTG/SHB.115000 ngày 01/6/2021, số tiền 3.122.000.000 đồng, hợp đồng tự động tái tục. Hợp đồng tiền gửi này dùng để cầm cố đảm bảo cho Hợp đồng cấp bảo lãnh số 200/2021/HĐCBL-PN/SHB.115000 ngày 11/6/2021, bảo lãnh thực hiện hợp đồng cho Liên doanh Công ty CP Tập đoàn IUC và Công ty CP Xây dựng số 7 (nay là Công ty CP Tập đoàn BGI) thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất số 01/2020/HĐDA ký giữa Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế và Liên doanh Công ty CP Tập đoàn IUC và Công ty CP Xây dựng số 7 (nay là Công ty CP Tập đoàn BGI) - 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. Thời hạn bảo lãnh đến hết ngày 09/9/2024. Khoản tiền gửi này đã tất toán trong năm.

(2) Khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đông Anh có kỳ hạn 5 tháng, lãi suất 3,6%/ năm, lãi trả cuối kỳ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI**

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Vinacorex 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 31/12/2024

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**

	31/12/2024		01/01/2024		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Lãi/lỗ lũy kế	Giá trị ghi sổ (*)	Lãi/lỗ lũy kế	
Công ty CP Tập đoàn IUC	296.000.000.000	16.998.057.369	312.998.057.369	11.133.232.300	307.133.232.300
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	2.730.000.000	(19.053.422)	2.710.946.578	(17.582.994)	2.712.417.006
<b>Cộng</b>	<b>298.730.000.000</b>	<b>16.979.003.947</b>	<b>315.709.003.947</b>	<b>11.115.649.306</b>	<b>309.845.649.306</b>

(\*) 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**

	31/12/2024		01/01/2024		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	
Công ty CP Xây lắp và Trang trí nội thất Việt Nam	300.000.000	(300.000.000)	-	(300.000.000)	-
Công ty CP Tư vấn Handic	411.075.000	(411.075.000)	-	(411.075.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>711.075.000</b>	<b>(711.075.000)</b>	<b>-</b>	<b>(711.075.000)</b>	<b>-</b>

(\*) Tại thời điểm 31/12/2024, 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 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 và doanh thu thi công công trình, trả nợ vay và vay.
- Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill: Trong năm Công ty không phát sinh giao dịch.

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**

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Xây dựng thương mại dịch vụ thể thao Lan Anh	2.642.075.000	(2.642.075.000)	3.842.075.000	(3.842.075.000)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam	7.846.969.361	-	7.710.464.011	-
Công ty CP Dịch vụ lắp đặt, Vận hành và Bảo dưỡng công trình dầu khí biển PTSC	14.054.789.926	-	16.058.532.972	-
Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông	5.620.556.823	(5.620.556.823)	7.492.556.823	-
Công ty CP Fecon South	407.714.562	-	6.323.477.905	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Hải Đăng	4.897.216.590	-	7.917.678.906	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng KTP	3.107.872.177	-	-	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	47.126.115.164	-	1.032.239.867	-
Các đối tượng khác	33.280.952.749	(7.541.579.672)	42.030.705.263	(7.856.010.295)
<b>Cộng</b>	<b>118.984.262.352</b>	<b>(15.804.211.495)</b>	<b>92.407.730.747</b>	<b>(11.698.085.295)</b>

**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**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty CP VinaDelta	-	7.212.718.398
Công ty TNHH Line Group	406.476.958	-
Các đối tượng khác	1.382.805.861	2.131.510.572
<b>Cộng</b>	<b>1.789.282.819</b>	<b>9.344.228.970</b>

**5. Phải thu khác**

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>Tạm ứng</b>	<b>38.969.859.541</b>	<b>-</b>	<b>18.010.550.491</b>	<b>-</b>
Nguyễn Đức Hùng (1)	35.251.776.890	-	14.293.501.250	-
Hà Quốc Trung	26.208.252	-	2.902.096.571	-
Các đối tượng khác	3.691.874.399	-	814.952.670	-



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>Cầm cố, ký cược, ký quỹ</b>	<b>3.220.025.167</b>	-	<b>307.000.000</b>	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (2)	381.371.940	-	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng (3)	2.515.653.227	-	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Hòa Bình	-	-	50.000.000	-
Các đối tượng khác	323.000.000	-	257.000.000	-
<b>Lãi dự thu</b>	<b>339.478.714</b>	-	<b>13.318.433</b>	-
Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng	-	-	13.318.433	-
Lãi dự thu các đối tượng khác	339.478.714	-	-	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>219.678.737.510</b>	<b>(3.712.589.178)</b>	<b>202.361.662.674</b>	<b>(5.406.286.178)</b>
Đội công trình Tổng Cục kỹ thuật Bộ Công An	1.717.485.566	(1.717.485.566)	1.717.485.566	(1.717.485.566)
Công ty CP Bất động sản Sài Đồng (4)	169.240.000.000	-	142.950.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn IUC (5)	46.698.994.444	-	53.991.579.336	-
Các đối tượng khác	2.022.257.500	(1.995.103.612)	3.702.597.772	(3.688.800.612)
<b>b) Dài hạn</b>	<b>680.230.420.000</b>	-	<b>680.230.420.000</b>	-
Phải thu khác	680.230.420.000	-	680.230.420.000	-
Công ty CP Tập đoàn IUC (5)	680.230.420.000	-	680.230.420.000	-
<b>Cộng</b>	<b>942.438.520.932</b>	<b>(3.712.589.178)</b>	<b>900.922.951.598</b>	<b>(5.406.286.178)</b>

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

(1) Khoản tạm ứng thực hiện các dự án. Đến thời điểm 03/03/2025, ông Nguyễn Đức Hùng đã hoàn ứng 31.826.654.270 đồng.

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

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

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

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

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

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 phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC gồm:

- Thỏa thuận liên danh dự thầu ngày 20/5/2020 giữa Công ty CP Tập đoàn BGI (trước đây là Công ty CP 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 30/6/2024, Công ty đã góp 240.050.840.000 đồng thực hiện Dự án theo Thỏa thuận liên danh dự thầu trên từ nguồn Vốn Điều lệ tăng thêm trong năm 2021. Theo Biên bản phân chia lợi nhuận sau thuế ngày 31/12/2024, Công ty CP Tập đoàn IUC sẽ thanh toán theo thứ tự trả nợ gốc và lãi vay, thanh toán lợi nhuận từ hợp tác đầu tư và thanh toán tiền góp vốn với số tiền là 40 tỷ đồng cho Công ty CP Tập đoàn BGI.

- Hợp đồng hợp tác số 1207/2023/HĐHT/BGI-IUC ngày 12/7/2023 giữa Công ty CP Tập đoàn BGI với Công ty CP Tập đoàn IUC, thực hiện Dự án có sử dụng đất Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương - Thuận An, thuộc khu E - Đô thị mới An Vân Dương tại Thừa Thiên Huế. Đến thời điểm 31/12/2024, Công ty đã góp 480.179.580.000 đồng thực hiện Dự án theo Hợp đồng hợp tác trên từ nguồn Vốn Điều lệ tăng thêm trong năm 2023.

- Khoản phải thu về lãi chậm thanh toán của Công ty CP Tập đoàn IUC theo Biên bản đối chiếu và bù trừ công nợ 3 bên giữa Công ty CP Tập đoàn IUC, Công ty CP Tập đoàn BGI và Công ty CP Xây dựng BGI ngày 26/3/2024.

6. Nợ xấu	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán</b>				
<b>Phải thu của khách hàng</b>	<b>15.960.551.095</b>	<b>156.339.600</b>	<b>17.358.886.895</b>	<b>254.515.422</b>
Công ty CP Xây dựng thương mại dịch vụ thể thao Lan Anh	2.642.075.000	-	3.842.075.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	2.537.228.181	-	2.537.228.181	-
Nguyễn Hồng Quân	2.127.840.000	-	2.127.840.000	-
Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông	5.620.556.823	-	-	-
Các đối tượng khác	3.032.851.091	156.339.600	3.445.457.536	254.515.422
<b>Phải thu khác</b>	<b>3.712.589.178</b>	<b>-</b>	<b>5.406.286.178</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>19.673.140.273</b>	<b>156.339.600</b>	<b>17.358.886.895</b>	<b>254.515.422</b>

## 7. Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.053.575.846	-	3.026.576.812	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	29.625.681.635	-	30.805.460.660	-
Hàng gửi bán	5.200.514.150	-	8.550.152.715	-
<b>Cộng</b>	<b>36.879.771.631</b>	<b>-</b>	<b>42.382.190.187</b>	<b>-</b>

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

**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 31/12/2024

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)

**8. 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
<i>Nguyên giá</i>					
Số dư ngày 01/01/2024	13.516.128.827	25.386.314.708	28.477.457.301	336.101.586	67.716.002.422
Mua trong năm	-	105.000.000	3.617.249.485	1.663.323.911	5.385.573.396
Số dư ngày 31/12/2024	13.516.128.827	25.491.314.708	32.094.706.786	1.999.425.497	73.101.575.818
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư ngày 01/01/2024	4.447.449.771	8.652.285.235	12.616.736.272	281.334.445	25.997.805.723
Khấu hao trong năm	614.663.328	5.539.118.281	3.143.556.494	51.318.336	9.348.656.439
Số dư ngày 31/12/2024	5.062.113.099	14.191.403.516	15.760.292.766	332.652.781	35.346.462.162
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày 01/01/2024	9.068.679.056	16.734.029.473	15.860.721.029	54.767.141	41.718.196.699
Tại ngày 31/12/2024	8.454.015.728	11.299.911.192	16.334.414.020	1.666.772.716	37.755.113.656

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.482.640.305 đồng (tại ngày 31/12/2023: 4.944.297.794 đồng).

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 36.587.390.016 đồng (tại ngày 31/12/2023: 25.729.964.534 đồng). Trong đó, giá trị còn lại tại ngày 31/12/2024 của TSCĐ hữu hình thế chấp cho khoản vay của ông Phạm Văn Vũ - Giám đốc tài chính tập đoàn và ông Hoàng Xuân Trường - Tổng Giám đốc Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI là 8.413.788.447 VND.

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)

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

Chỉ tiêu	Thương hiệu Vinaconex	Phần mềm máy tính và Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
			Cộng
<i>Nguyên giá</i>			
Số dư ngày 01/01/2024	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Số dư ngày 31/12/2024	450.000.000	66.767.278	516.767.278
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
Số dư ngày 01/01/2024	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Số dư ngày 31/12/2024	450.000.000	66.767.278	516.767.278
<i>Giá trị còn lại</i>			
Tại ngày 01/01/2024	-	-	-
Tại ngày 31/12/2024	-	-	-

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 31/12/2023: 516.767.278 đồng).

**10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư***Bất động sản đầu tư cho thuê*

Khoản mục	01/01/2024	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2024
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	17.455.686.590	2.250.257.580	-	19.705.944.170
Nhà cửa vật kiến trúc	17.455.686.590	2.250.257.580	-	19.705.944.170
Giá trị còn lại	38.800.753.188	-	-	36.550.495.608
Nhà cửa vật kiến trúc	38.800.753.188	-	-	36.550.495.608

Bất động sản đầu tư của Công ty gồm: Văn phòng tại toàn nhà H10, số 2 ngõ 475 Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, Hà Nội; Văn phòng tầng 1, 2 nhà 1A và văn phòng tầng 2 nhà 2A tại 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội; Văn phòng tầng 3 tại tòa nhà chung cư số 19 Đại Từ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội; Nhà trẻ tầng 3 tại số 61, tổ 15, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2024 là 36.550.495.608 VND (ngày 31/12/2023: 38.800.753.188 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng. Trong đó, giá trị còn lại tại ngày 31/12/2024 của bất động sản đầu tư thế chấp cho khoản vay của Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI là 2.001.077.448 VND.

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)

**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 31/12/2024 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 31/12/2024 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.

**11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Xây dựng hạ tầng trạm trộn bê tông ở Huế	18.703.704	-
<b>Cộng</b>	<b>18.703.704</b>	<b>-</b>

**12. Chi phí trả trước**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>142.732.827</b>	<b>154.559.799</b>
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	94.592.990	57.767.754
Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	11.966.668	59.467.501
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	36.173.169	37.324.544
<b>b) Dài hạn</b>	<b>198.711.466</b>	<b>272.540.419</b>
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	163.324.673	269.707.994
Chi phí trả trước dài hạn khác	35.386.793	2.832.425
<b>Cộng</b>	<b>341.444.293</b>	<b>427.100.218</b>

**13. Phải trả người bán**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>65.889.297.528</b>	<b>65.889.297.528</b>	<b>92.996.911.971</b>	<b>92.996.911.971</b>
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Trí	4.785.766.377	4.785.766.377	9.752.068.483	9.752.068.483
Công ty CP Xây lắp Ngọc Hà	3.223.057.095	3.223.057.095	4.418.243.751	4.418.243.751
Tổng Công ty CP Công trình Viettel	19.815.899.165	19.815.899.165	17.263.504.846	17.263.504.846
Công ty TNHH Thương mại và Vật liệu Xây dựng HT	1.520.030.352	1.520.030.352	4.955.540.564	4.955.540.564
Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 1 Mê Kông	1.673.536.582	1.673.536.582	10.174.361.392	10.174.361.392

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 Minh An TCS	7.972.918.100	7.972.918.100	6.719.534.745	6.719.534.745
Các đối tượng khác	26.898.089.857	26.898.089.857	39.713.658.190	39.713.658.190
<b>b) Dài hạn</b>	<b>16.801.517.849</b>	<b>16.801.517.849</b>	<b>17.001.517.849</b>	<b>17.001.517.849</b>
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển công nghệ Vina AI	1.253.618.879	1.253.618.879	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	1.131.248.676	1.131.248.676
Các đối tượng khác	14.416.650.294	14.416.650.294	14.616.650.294	14.616.650.294
<b>Cộng</b>	<b>82.690.815.377</b>	<b>82.690.815.377</b>	<b>109.998.429.820</b>	<b>109.998.429.820</b>

c) **Phải trả người bán là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.**14. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Berjaya - Handico12	9.004.364.365	9.004.364.365
Công ty CP Tập đoàn IUC	128.090.335.135	112.525.821.757
Các đối tượng khác	9.651.928.382	311.063.000
<b>Cộng</b>	<b>146.746.627.882</b>	<b>121.841.249.122</b>

b) **Người mua trả tiền trước là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Phải nộp</b>		
Thuế GTGT đầu ra	961.290.252	1.521.057.412
Thuế thu nhập doanh nghiệp	460.188.486	1.360.631.936
Thuế thu nhập cá nhân	17.087.645	41.214.250
<b>Cộng</b>	<b>1.438.566.383</b>	<b>2.922.903.598</b>
<b>b) Phải thu</b>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.420.019	13.420.019
Thuế thu nhập cá nhân	4.387.651	-
<b>Cộng</b>	<b>17.807.670</b>	<b>13.420.019</b>

**16. Chi phí phải trả**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>2.522.017.464</b>	<b>6.641.745.501</b>
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	296.974.953	205.255.507
Trích trước chi phí công trình Khu A Dự án Huế	-	6.119.822.698
Trích trước chi phí công trình Trạm thu phí Bến Lức	2.225.042.511	-
Chi phí phải trả khác	-	316.667.296

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>b) Dài hạn</b>	<b>29.754.090.909</b>	<b>39.295.320.002</b>
Trích trước chi phí xây dựng dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu	29.754.090.909	29.754.090.909
Trích trước chi phí thi công Gói thầu: San nền, đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải - Dự án khu A - Đô thị mới An Vân Dương, Thành phố Huế	-	9.541.229.093
<b>Cộng</b>	<b>32.276.108.373</b>	<b>45.937.065.503</b>
<b>17. Phải trả khác</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>34.035.807.551</b>	<b>28.196.094.097</b>
Kinh phí công đoàn	638.310.751	477.241.961
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	105.762.788	105.175.414
Phải trả, phải nộp khác	33.255.420.012	27.547.362.722
Kinh phí bảo trì dự án	1.033.304.241	1.041.419.226
Công ty CP Đô thị Nam Sơn Invest (1)	28.600.000.000	25.800.000.000
Hán Thành Công (2)	3.015.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn IUC - lãi vay phải trả	82.958.905	85.698.630
Các đối tượng khác	524.156.866	620.244.866
Nhận ký quỹ, ký cược	36.314.000	66.314.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>2.449.913.400</b>	<b>2.428.771.000</b>
Công ty CP ARCHI Viên Nam (3)	2.000.000.000	2.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	449.913.400	428.771.000
<b>Cộng</b>	<b>36.485.720.951</b>	<b>30.624.865.097</b>

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

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

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

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

**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 31/12/2024

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)

	Trong năm				Đơn vị tính: VND	
	31/12/2024	01/01/2024				
18. Vay và nợ thuê tài chính	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) <b>Ngắn hạn</b>	111.851.601.353	111.851.601.353	167.502.840.932	166.777.146.280	111.125.906.701	111.125.906.701
<i>Vay ngắn hạn</i>	109.939.241.353	109.939.241.353	165.543.480.932	165.005.786.280	109.401.546.701	109.401.546.701
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Vạn Phúc Hà Nội (1)	45.709.376.715	45.709.376.715	57.860.784.534	70.357.626.110	58.206.218.291	58.206.218.291
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình (2)	46.789.108.313	46.789.108.313	82.426.273.656	73.144.916.953	37.507.751.610	37.507.751.610
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (3)	12.639.756.325	12.639.756.325	21.596.422.742	13.703.243.217	4.746.576.800	4.746.576.800
Công ty CP Tập đoàn IUC (4)	-	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Các cá nhân (5)	4.801.000.000	4.801.000.000	3.660.000.000	5.800.000.000	6.941.000.000	6.941.000.000
<i>Nguyễn Thu Trang</i>	-	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
<i>Hàn Thị Hà</i>	2.920.000.000	2.920.000.000	2.360.000.000	3.300.000.000	3.860.000.000	3.860.000.000
<i>Nguyễn Thị Bảo Thoa</i>	981.000.000	981.000.000	800.000.000	1.500.000.000	1.681.000.000	1.681.000.000
<i>Nguyễn Thị Hồng Vân</i>	500.000.000	500.000.000	500.000.000	-	-	-
<i>Phạm Thị Mai Phương</i>	400.000.000	400.000.000	-	-	400.000.000	400.000.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	1.912.360.000	1.912.360.000	1.959.360.000	1.771.360.000	1.724.360.000	1.724.360.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình (2)	1.912.360.000	1.912.360.000	1.959.360.000	1.771.360.000	1.724.360.000	1.724.360.000
b) <b>Dài hạn</b>	8.637.425.000	8.637.425.000	1.300.000.000	2.789.760.000	10.127.185.000	10.127.185.000
<i>Vay dài hạn ngân hàng</i>	8.637.425.000	8.637.425.000	1.300.000.000	2.789.760.000	10.127.185.000	10.127.185.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình (2)	8.637.425.000	8.637.425.000	1.300.000.000	2.789.760.000	10.127.185.000	10.127.185.000
<b>Cộng</b>	<b>120.489.026.353</b>	<b>120.489.026.353</b>	<b>168.802.840.932</b>	<b>169.566.906.280</b>	<b>121.253.091.701</b>	<b>121.253.091.701</b>



**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)

(1) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/177579/HĐTD ký ngày 09/12/2024 để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Hạn mức cấp tín dụng tối đa là 60.000.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hạn mức tín dụng hoặc đến ngày 30/11/2025 tùy theo ngày nào đến trước. Tài sản đảm bảo của khoản vay là các bất động sản được thế chấp gồm (i) Ô văn phòng tầng 3, Tòa nhà Chung cư số 19 Đại Từ theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2018/177579/HĐĐĐ ngày 05/3/2018; (ii) Tầng 1, Tòa nhà 1A, Khu nhà ở để bán 136 Hồ Tùng Mậu theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2019/177579/HĐĐĐ ngày 30/12/2019; (iii) Tầng 2, Tòa nhà 1A, Khu nhà ở để bán 136 Hồ Tùng Mậu theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2020/177579/HĐĐĐ ngày 21/01/2020 và (iv) Văn phòng tầng 3, Tòa nhà H10 Thanh Xuân theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/177579/HĐĐĐ ngày 17/10/2023.

(2) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình theo các hợp đồng vay sau:

(2.1) Hợp đồng vay giữa Công ty CP Tập đoàn BGI và Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Hòa Bình theo hợp đồng sau:

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 221.1/24/5446715/HM/VCBHB-BGI ký ngày 23/09/2024 được đính kèm theo Hợp đồng tín dụng số 221/24/5446715/CTD/VCBHB-BGI ký cùng ngày. Hạn mức cho vay không vượt quá 20.000.000.000 đồng với thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 10 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên Giấy nhận nợ. Lãi suất quy định theo từng lần vay. Tài sản đảm bảo của khoản vay gồm (i) 01 xe ô tô nhãn hiệu LEXUS LX570 theo hợp đồng thế chấp Phương tiện vận tải số 69/2021/HĐTC/VCBHB-BGIGROUP ngày 26/3/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp Phương tiện vận tải số 69.1/2021/HĐTC/VCBHB-BGIGROUP ngày 24/6/2021; (ii) Quyền sử hữu Công trình xây dựng Dịch vụ thương mại - Tầng 2, tòa nhà 2A, Khu nhà ở để bán 136 Hồ Tùng Mậu theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 34.1/22/5446715/HĐTC-BGIGROUP ngày 19/5/2022 và (iii) Quyền tài sản, quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng số 02/2021/HĐTTTC/IUC-BGI ký tháng 8/2021 giữa Công ty CP Tập đoàn IUC và Công ty CP Tập đoàn BGI.

(2.2) Hợp đồng vay giữa Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI và Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Hòa Bình:

- Hợp đồng cấp tín dụng số 105/24/21816717/HĐCTD/VLXDBGI ký ngày 11/6/2024. Thời hạn hiệu lực của Giới hạn cấp tín dụng này là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này và hết hiệu lực vào ngày 14/6/2025. Giới hạn cấp tín dụng là 20 tỷ đồng ( Trong đó: giới hạn tín dụng cho vay ngắn hạn là 14 tỷ đồng, giới hạn tín dụng cho vay trung hạn là 7.694.000.000 đồng và Cho vay đầu tư tài sản cố định mới 1,3 tỷ đồng) tại mọi thời điểm, số dư cấp tín dụng không vượt quá 20 tỷ đồng, lãi suất vay được ghi trên từng giấy nhận nợ. Biện pháp bảo đảm thế chấp tài sản theo điều 4.1 của hợp đồng cấp tín dụng số 105/24/21816717/HĐCTD/VLXDBGI ký ngày 11/6/2024. Giới hạn cấp tín dụng của hợp đồng này thông qua một số hoặc tất cả các hợp đồng thỏa thuận theo điều 2.1.4 của hợp đồng cấp tín dụng số 105/24/21816717/HĐCTD/VLXDBGI ký ngày 11/6/2024.

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 105.1/24/21816717/HMNH/VLXDBGI ký ngày 11/6/2024, hạn mức cho vay tối đa tại mọi thời điểm trong thời hạn duy trì hạn mức cho vay không vượt quá 14 tỷ đồng, hạn mức Cho vay quy định tại điểm 2.1.1 khoản 2.1 Điều này còn bao gồm cả: Hợp đồng cấp tín dụng số 73/2023/CTD/VCBHB-VLXD BGI ngày 28/04/2023 và Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 73/2023/CVHM/VCBHB-VLXD BGI ngày 28/04/2023 ký giữa Ngân hàng và khách hàng; Thời hạn Duy trì Hạn mức Cho vay là: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này; Thời hạn Cho vay của mỗi Khoản nợ tối đa là: 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng Giấy nhận nợ; Mục đích sử dụng vốn vay của Khách hàng 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 của khách hàng nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định; Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo thông báo lãi suất cho vay của Ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên từng Giấy nhận nợ.

**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)

- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 105.2/24/21816717/TDHH/VLXDBGI ký ngày 11/6/2024, Tổng số tiền cho vay tối đa là 1,3 tỷ đồng. Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên. Mục đích vay là tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ để đầu tư TSCĐ là 01 xe ô tô đầu kéo và sơ mi rơ moóc tải tự đổ. Lãi suất cho vay có định trong hạn hiện tại là 8,2%/năm và có định trong vòng 01 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay sau thời gian có định được xác định theo lãi suất cho vay trung dài hạn theo quy định của ngân hàng trong từng thời kỳ, lãi suất cơ sở (+) biên độ 3,0%/năm. Tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 105.1/2024/HĐTC/VCBHB-VLXD BGI ký ngày 28/6/2024.

(2.3) Hợp đồng vay giữa Công ty CP Xây dựng BGI và Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Hòa Bình:

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 77.1/24/22277556/HĐCTD/CPXDBGI ngày 12/4/2024, hạn mức vay là 20 tỷ đồng bao gồm cả dư nợ vay theo hợp đồng cho vay theo hạn mức số 45/2023/CVHM/VCBHB-XDBGI ngày 27/03/2023. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày ký. Thời hạn cho vay tối đa 06 tháng kể từ ngày tiếp theo giải ngân vốn vay. Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn vay theo thông báo Ngân hàng. Mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh nhưng không bao gồm hoạt động đầu tư tài sản có định. Tài sản đảm bảo là toàn bộ hàng tồn kho, hàng hóa luân chuyển và quyền đòi nợ, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thương mại, quyền sở hữu dịch vụ thương mại - tầng 2, tòa nhà 2A, Khu nhà ở để bán 136 Hồ Tùng Mậu, Phường Phú Diễn, Quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 767144, số vào sổ cấp GCN: CT-DA 01374 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hà Nội cấp ngày 21/06/2018.

(3) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 01/2024/14052370/HĐTD ngày 08/7/2024, hạn mức cấp tín dụng là 10 tỷ đồng, mục đích bỏ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh ngắn hạn của Công ty được cấp phép theo quy định của Pháp luật, thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn, lãi suất cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài sản thế chấp là Hàng mục Nhà trê thuộc công trình Văn phòng thương mại và dịch vụ tầng 3, địa chỉ số 61, tổ 15, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn BGI.

(4) Khoản vay Công ty CP Tập đoàn IUC theo hợp đồng sau:

Hợp đồng cho vay tiền ngày 18/4/2023 với số tiền 4.080.000.000 đồng, chuyển giao thành 2 đợt, thời hạn vay là 01 năm kể từ ngày chuyển tiền vay, lãi suất 8,5%/năm. Phụ lục hợp đồng cho vay tiền ngày 18/4/2024 số tiền cho vay 2 tỷ đồng, Gia hạn thời gian vay từ ngày 26/4/2024 đến 25/4/2025, lãi suất 8%/năm. Khoản vay đã tất toán trong năm.

(5) Khoản vay cá nhân theo hợp đồng vay vốn, lãi suất từ 1,5%/năm đến 10%/năm, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

**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)***19. 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
<b>Số dư ngày 01/01/2023</b>	<b>480.455.920.000</b>	<b>3.048.161.158</b>	<b>(3.141.000)</b>	<b>27.032.535.503</b>	<b>510.533.475.661</b>	
Tăng vốn trong năm trước	480.452.780.000	-	-	-	480.452.780.000	
Lãi trong năm trước	-	-	-	40.607.841.164	40.607.841.164	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(5.172.167.728)	(5.172.167.728)	
Giảm do thay đổi tỷ lệ chủ sở hữu	-	-	-	(95.134.666)	(95.134.666)	
Giảm khác	-	(273.200.000)	-	-	(273.200.000)	
<b>Số dư ngày 31/12/2023</b>	<b>960.908.700.000</b>	<b>2.774.961.158</b>	<b>(3.141.000)</b>	<b>62.373.074.273</b>	<b>1.026.053.594.431</b>	
Lãi trong năm nay	-	-	-	14.297.977.756	14.297.977.756	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(1.600.308.278)	(1.600.308.278)	
<b>Số dư ngày 31/12/2024</b>	<b>960.908.700.000</b>	<b>2.774.961.158</b>	<b>(3.141.000)</b>	<b>75.070.743.751</b>	<b>1.038.751.263.909</b>	

(\*) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 14/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/6/2024.

**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2024	01/01/2024
Vốn góp của các cổ đông	VND	VND
	960.908.700.000	960.908.700.000
<b>Cộng</b>	<b>960.908.700.000</b>	<b>960.908.700.000</b>

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 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>960.908.700.000</b>	<b>960.908.700.000</b>
Vốn góp đầu năm	960.908.700.000	480.455.920.000
Vốn góp tăng trong năm	-	480.452.780.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	960.908.700.000	960.908.700.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	96.090.870	96.090.870
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	96.090.870	96.090.870
- Cổ phiếu phổ thông	96.090.870	96.090.870
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	314	314
- Cổ phiếu phổ thông	314	314
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	96.090.556	96.090.556
- Cổ phiếu phổ thông	96.090.556	96.090.556

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP

**e) Cổ tức**

Ngày 25/6/2024, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án dự kiến chia cổ tức cho cổ đông bằng cổ phiếu với tỷ lệ 5% tại nghị quyết số 14/2024/NQ-ĐHĐCĐ.

Ngày 22/7/2024, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết số 19/2024/NQ-HĐQT về việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023. Số cổ phiếu dự kiến phát hành thêm: 4,8 triệu cổ phiếu (tương đương 48 tỷ đồng) theo tỷ lệ 5%/Số lượng cổ phiếu đang lưu hành.

Ngày 09/9/2024, Hội đồng quản trị công ty đã thông qua nghị quyết số 21/12024/NQ-HĐQT về việc tạm hoãn thực hiện phương án chi trả cổ tức năm 2023. Hội đồng quản trị sẽ báo cáo và trình phương án mới về việc trả cổ tức năm 2023 tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất thông qua, để đảm bảo quyền và lợi ích cao nhất cho cổ đông của Công ty.

**e) Các quỹ của công ty**

Khoản mục	01/01/2024	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2024
Quỹ đầu tư phát triển	7.724.293.614	-	-	7.724.293.614
<b>Cộng</b>	<b>7.724.293.614</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.724.293.614</b>

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

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

Mẫu số 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)

**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 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>a) Doanh thu</b>		
Doanh thu hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	103.574.029.024	166.024.621.699
Doanh thu kinh doanh bất động sản	7.018.121.373	6.997.331.954
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ	135.452.589.720	149.773.501.607
Doanh thu từ hợp tác đầu tư	47.870.484.573	50.628.865.308
<b>Cộng</b>	<b>293.915.224.690</b>	<b>373.424.320.568</b>

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	87.116.545.657	122.570.543.100
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.893.396.912	3.106.072.643
Giá vốn bán thành phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ	128.950.558.565	150.259.318.364
Giá vốn từ hợp tác đầu tư	31.030.667.805	26.303.389.889
<b>Cộng</b>	<b>249.991.168.939</b>	<b>302.239.323.996</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>a) Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	607.963.180	291.952.566
Lãi chậm thanh toán	223.210.442	-
<b>Cộng</b>	<b>831.173.622</b>	<b>291.952.566</b>

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>a) Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay	8.576.037.097	10.199.010.474
<b>Cộng</b>	<b>8.576.037.097</b>	<b>10.199.010.474</b>

**b) Chi phí tài chính với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2****5. Thu nhập khác**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Các khoản thu nhập khác	33.048.000	2.096.775
<b>Cộng</b>	<b>33.048.000</b>	<b>2.096.775</b>

**6. Chi phí khác**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí phạt vi phạm hành chính, phạt chậm nộp	177.693.519	91.939.442
Các khoản chi phí khác	26.400.000	337.354.357
<b>Cộng</b>	<b>204.093.519</b>	<b>429.293.799</b>

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)

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>	<b>2.631.658.657</b>	<b>1.649.014.162</b>
Chi phí từ hợp tác đầu tư	2.631.658.657	1.649.014.162
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>	<b>24.230.394.011</b>	<b>23.797.214.528</b>
Chi phí nhân viên quản lý	9.776.278.359	11.259.744.071
Chi phí vật liệu quản lý	863.138.428	774.702.510
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	65.615.441	70.304.003
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.017.557.120	2.157.687.345
Thuế, phí, lệ phí	317.778.814	273.405.508
Chi phí dự phòng	5.870.934.645	3.528.137.641
Chi phí dịch vụ mua ngoài	482.659.560	531.775.890
Chi phí bằng tiền khác	2.170.950.164	2.138.622.668
Chi phí từ hợp tác đầu tư	2.665.481.480	3.062.834.892
<b>c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(3.458.505.445)</b>	<b>(2.264.880.245)</b>
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(3.458.505.445)	(2.264.880.245)

**8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	168.760.029.116	242.831.424.388
Chi phí nhân công	24.169.506.968	32.795.923.648
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.598.914.019	10.394.437.980
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.566.266.606	10.235.682.781
Chi phí khác bằng tiền	3.827.870.173	5.590.154.237
<b>Cộng</b>	<b>217.922.586.882</b>	<b>301.847.623.034</b>

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.031.729.581	2.058.895.566
Chi phí thuế TNDN hoạt động hợp tác đầu tư	2.308.535.326	3.922.725.273
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	(21.797.986)
<b>Cộng</b>	<b>3.340.264.907</b>	<b>5.959.822.853</b>

**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	31.283.543	13.632.540
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	(77.465.863)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>31.283.543</b>	<b>(63.833.323)</b>

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. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	(Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	14.297.977.756	40.607.841.164
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:	-	(1.600.308.278)
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	(1.600.308.278)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(1.600.308.278)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	14.297.977.756	39.007.532.886
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	96.090.556	50.414.948
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	148,80	773,73

(\*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2023 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 14/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/6/2024 của Công ty CP Tập đoàn BGI. Công ty chưa có dự tính trích quỹ khen thưởng phúc lợi trên lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. Do đó, lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu chưa loại trừ số trích quỹ khen thưởng phúc lợi.

(\*\*) Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 14/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/6/2024 của Công ty chi tiết như sau:

	Năm 2023		
	Số trước điều chỉnh VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	40.607.841.164	-	40.607.841.164
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:	-	(1.600.308.278)	(1.600.308.278)
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	(1.600.308.278)	(1.600.308.278)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(1.600.308.278)	(1.600.308.278)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	40.607.841.164	-	39.007.532.886
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	50.414.948	-	50.414.948
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	805,47	-	773,73

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<b>1. Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	166.843.480.932	184.562.548.602
<b>2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	167.607.546.280	205.678.983.556

**VIII. Những thông tin khác****1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng theo nhận định của Hội đồng quản trị và 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 31/12/2024.

**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. 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  
 Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill  
 Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina 11  
 Hoàng Trọng Đức  
 Bùi Việt Anh  
 Hoàng Anh Tú  
 Nguyễn Thành Công  
 Nguyễn Đức Hùng  
 Khúc Ngọc Thành  
 Nguyễn Thế Đồng

**Mối quan hệ**

Công ty liên kết  
 Công ty liên kết  
 Ông Hoàng Trọng Đức là Chủ tịch HĐQT  
 Chủ tịch HĐQT  
 Thành viên HĐQT- Tổng Giám đốc  
 Thành viên HĐQT- Phó Tổng giám đốc  
 Thành viên HĐQT- Phó Tổng giám đốc  
 Phó Tổng giám đốc  
 Thành viên Ban kiểm soát  
 Thành viên Ban kiểm soát

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Bán hàng</b>	<b>79.534.071.556</b>	<b>154.199.530.538</b>
Công ty CP Tập đoàn IUC	79.534.071.556	154.199.530.538
<b>Mua hàng</b>	<b>-</b>	<b>272.727.273</b>
Công ty CP Tập đoàn IUC	-	272.727.273
<b>Tạm ứng</b>	<b>30.330.519.000</b>	<b>5.506.200.000</b>
Nguyễn Đức Hùng	30.079.000.000	5.380.200.000
Khúc Ngọc Thành	-	126.000.000
Nguyễn Thế Đồng	251.519.000	-
<b>Hoàn tạm ứng</b>	<b>9.126.254.360</b>	<b>8.443.338.750</b>
Nguyễn Đức Hùng	9.120.724.360	5.788.698.750
Nguyễn Thành Công	-	1.217.080.000
Khúc Ngọc Thành	-	1.437.560.000
Nguyễn Thế Đồng	5.530.000	-
<b>Cho vay</b>	<b>16.400.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP Tập đoàn IUC	16.400.000.000	-
<b>Thu hồi gốc cho vay</b>	<b>16.400.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP Tập đoàn IUC	16.400.000.000	-
<b>Vay</b>	<b>-</b>	<b>2.000.000.000</b>
Công ty CP Tập đoàn IUC	-	2.000.000.000
<b>Trả gốc vay</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>22.510.000.000</b>
Công ty CP Tập đoàn IUC	2.000.000.000	22.510.000.000
<b>Phải thu khác dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>240.050.840.000</b>
Công ty CP Tập đoàn IUC	-	240.050.840.000
<b>Lãi vay</b>	<b>82.958.905</b>	<b>449.929.109</b>
Công ty CP Tập đoàn IUC	82.958.905	449.929.109
<b>Lãi cho vay</b>	<b>454.798.714</b>	<b>-</b>
Công ty CP Tập đoàn IUC	454.798.714	-



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>Lãi phải thu theo Biên bản làm việc 3 bên</b>	<b>223.210.442</b>	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	223.210.442	-
<b>b) Số dư với các bên liên quan</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>44.126.115.164</b>	<b>1.032.239.867</b>
Công ty CP Tập đoàn IUC	44.126.115.164	1.032.239.867
<b>Tạm ứng</b>	<b>35.649.422.620</b>	<b>14.293.501.250</b>
Nguyễn Đức Hùng	35.251.776.890	14.293.501.250
Nguyễn Thế Đồng	397.645.730	-
<b>Các khoản phải thu khác</b>	<b>728.623.111.444</b>	<b>734.221.999.336</b>
Công ty CP Tập đoàn IUC	726.929.414.444	734.221.999.336
Nguyễn Thành Công	256.137.000	256.137.000
Khúc Ngọc Thành	1.437.560.000	1.437.560.000
<b>Phải thu về lãi cho vay</b>	<b>339.478.714</b>	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	339.478.714	-
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	-	<b>556.447.336</b>
Công ty CP Tập đoàn IUC	-	556.447.336
<b>Phải trả người bán dài hạn</b>	<b>1.131.248.676</b>	<b>1.131.248.676</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina 11	1.131.248.676	1.131.248.676
<b>Người mua trả tiền trước</b>	<b>125.090.335.135</b>	<b>112.525.821.757</b>
Công ty CP Tập đoàn IUC	125.090.335.135	112.525.821.757
<b>Phải trả gốc vay</b>	-	<b>2.000.000.000</b>
Công ty CP Tập đoàn IUC	-	2.000.000.000
<b>Phải trả khác</b>	<b>82.958.905</b>	<b>85.698.630</b>
Công ty CP Tập đoàn IUC	82.958.905	85.698.630

**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:

	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thu nhập Ban Tổng giám đốc	1.540.353.281	1.329.002.162
Thu nhập Thành viên HĐQT và các thành viên quản lý khác	1.328.670.312	1.148.622.469
Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	306.000.000	194.558.897
<b>Cộng</b>	<b>3.175.023.594</b>	<b>2.672.183.528</b>

Chi tiết thu nhập của từng thành viên như sau:

Họ và tên	Chức danh		
Ông Bùi Việt Anh	Tổng Giám đốc	-	700.000
Ông Hoàng Anh Tú	Phó Tổng giám đốc	629.591.281	637.806.516
Ông Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng giám đốc	588.929.000	690.495.646
Ông Thân Huy Toàn	Phó Tổng giám đốc	321.833.000	-

(Bổ nhiệm ngày 30/5/2024)

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)

Ông Trần Quang Trung	Kế toán trưởng	395.651.572	399.411.364
Ông Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch Hội đồng quản trị	653.385.200	668.402.710
Ông Phí Mạnh Hậu	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 25/6/2024)	216.000.000	-
Ông Phạm Văn Vũ	Giám đốc tài chính	63.633.540	80.808.395
Ông Nguyễn Doãn Dũng	Trưởng ban	42.000.000	42.000.000
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Thế Đồng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 25/6/2024)	228.266.667	-
Ông Khúc Ngọc Thành	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 25/6/2024)	11.733.333	128.558.897
<b>Cộng</b>		<b>3.175.023.594</b>	<b>2.672.183.528</b>

**3. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2025

**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

