

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
XÂY DỰNG SỐ 18**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Số: 03/CBTT-L18

"V/v: Báo cáo công bố thông tin"

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước.
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 18 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Năm 2025 như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 18
- Mã chứng khoán: L18
- Địa chỉ: Số 471, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Thanh Liệt, thành phố Hà Nội.
- Điện thoại liên hệ/Tel: 02 435526925
- Email: donhung1986@gmail.com Website: www.licogi18.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:
- BCTC Công ty mẹ Năm 2025:
 BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
 BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
 BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

- Có Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

- Có Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

- Có Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

- Có Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

- Có Không



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 18
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 41

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 18

Số 471 đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Liệt, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18 (LICOGI 18) (gọi tắt là "Công ty") là doanh nghiệp cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng số 18 thuộc Tổng Công ty Xây dựng và Phát triển Hạ tầng - Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 48/QĐ-BXD ngày 10/1/2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần có mã số doanh nghiệp 0800001612 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01 tháng 07 năm 2008 (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cũ số 0403000389 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp ngày 24/02/2006, khi chưa chuyển trụ sở từ Thành phố Hải Dương lên Thành phố Hà Nội), thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 11 ngày 19/7/2025 của Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp do thay đổi địa giới hành chính.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: Construction and Investment Joint Stock Company No 18.

Tên viết tắt: LICOGI - 18.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: L18.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 471 đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Liệt, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Xuân Hưng	Chủ tịch
Ông Bùi Thanh Tuyên	Thành viên
Ông Trịnh Việt Dũng	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Đặng Văn Giang	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Chung	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông Lưu Bá Thái	Trưởng ban
Ông Bùi Công Phách	Thành viên
Bà Nguyễn Ngọc Lan	Thành viên
Bà Bùi Thị Thuần	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Bùi Thanh Tuyên	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Ngọc Chung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hà Hồng Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Quốc Khánh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Kim Xinh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Long Diệp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phùng Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Thi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Sơn	Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như Kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính riêng để Báo cáo tài chính riêng không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Bùi Thanh Tuyên
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

*Số: 127/2026/BCKT-CPA VIETNAM-NV3***BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18, được lập ngày 28 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.



Bùi Thị Thúy**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

0580-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Lê Mạnh Hùng**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

4301-2023-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		3.451.446.726.264	2.943.550.939.732
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	195.666.734.662	164.444.006.572
1. Tiền	111		140.580.734.662	159.358.006.572
2. Các khoản tương đương tiền	112		55.086.000.000	5.086.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		140.000.000	140.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	140.000.000	140.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		707.893.610.395	557.475.435.859
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	566.752.008.517	499.290.143.961
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	200.662.990.446	124.071.071.003
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	500.000.000	14.236.457.605
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	71.907.045.531	69.666.911.127
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(131.928.434.099)	(149.789.147.837)
IV. Hàng tồn kho	140		2.543.110.010.083	2.220.747.506.754
1. Hàng tồn kho	141	5.8	2.554.335.696.890	2.226.358.109.158
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(11.225.686.807)	(5.610.602.404)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.636.371.124	743.990.547
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	1.852.751.918	743.990.547
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.746.348.206	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu NN	153	5.17	37.271.000	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		445.738.746.787	324.399.904.147
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		461.500.000	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	461.500.000	-
II. Tài sản cố định	220		128.868.758.658	93.575.096.282
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	114.948.207.474	77.868.781.949
- Nguyên giá	222		316.183.082.179	261.845.077.631
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(201.234.874.705)	(183.976.295.682)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.11	12.692.841.765	15.046.429.271
- Nguyên giá	225		19.010.460.773	18.984.369.864
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(6.317.619.008)	(3.937.940.593)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.12	1.227.709.419	659.885.062
- Nguyên giá	228		2.034.401.852	1.329.151.852
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(806.692.433)	(669.266.790)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		9.949.258.596	3.600.010.688
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	9.949.258.596	3.600.010.688
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		260.878.500.000	206.258.300.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	5.14	250.575.000.000	195.750.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.14	10.303.500.000	10.303.500.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.14	455.000.000	659.800.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(455.000.000)	(455.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		45.580.729.533	20.966.497.177
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	45.580.729.533	20.966.497.177
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		3.897.185.473.051	3.267.950.843.879

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP THEO)
Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		3.135.197.123.677	2.662.976.102.004
I. Nợ ngắn hạn	310		2.186.895.811.229	1.880.602.631.551
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	517.621.604.207	499.109.647.348
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	1.051.187.186.794	529.410.763.340
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	30.095.672.723	168.462.010.031
4. Phải trả người lao động	314		53.803.023.027	29.186.233.420
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	2.245.658.528	1.448.904.283
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	32.488.779.018	120.357.354.859
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	493.684.400.930	529.746.231.935
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		5.769.486.002	2.881.486.335
II. Nợ dài hạn	330		948.301.312.448	782.373.470.453
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	874.378.867.727	753.660.474.826
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		73.922.444.721	28.712.995.627
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		761.988.349.374	604.974.741.875
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.21	761.988.349.374	604.974.741.875
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		457.397.930.000	381.165.280.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		457.397.930.000	381.165.280.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		14.282.390.909	14.355.118.182
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		27.958.359.843	27.958.359.843
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		262.349.668.622	181.495.983.850
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		100.263.333.850	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		162.086.334.772	181.495.983.850
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		3.897.185.473.051	3.267.950.843.879

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập

Lê Thị Lương Thu

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Nhung

Tổng Giám đốc



Bùi Thanh Tuyền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.749.780.783.832	1.682.359.656.116
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	1.749.780.783.832	1.682.359.656.116
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.497.007.683.176	1.231.472.837.610
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		252.773.100.656	450.886.818.506
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	18.929.690.645	2.937.775.069
7. Chi phí tài chính	22	6.4	28.289.009.141	45.029.245.597
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		27.004.887.468	44.061.511.389
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	10.310.579.017	20.330.838.618
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	11.654.616.675	116.176.816.448
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		221.448.586.468	272.287.692.912
11. Thu nhập khác	31	6.6	642.894.568	28.814.807
12. Chi phí khác	32	6.6	26.842.021.116	18.918.426.384
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(26.199.126.548)	(18.889.611.577)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		195.249.459.920	253.398.081.335
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	33.163.125.148	71.902.097.485
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		162.086.334.772	181.495.983.850

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Thị Lương Thu

Đỗ Thị Nhung

Bùi Thanh Tuyên

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		195.249.459.920	253.398.081.335
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		19.775.683.081	14.506.574.789
- Các khoản dự phòng	03		36.395.229.273	129.988.210.972
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(18.929.690.645)	(2.937.775.069)
- Chi phí lãi vay	06		27.004.887.468	44.061.511.389
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		259.495.569.097	439.016.603.416
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(200.951.396.555)	90.371.590.007
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(327.977.587.732)	271.392.177.963
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		422.218.057.645	(888.556.316.380)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(25.722.993.727)	(13.859.355.145)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(27.811.288.349)	(33.055.765.902)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(71.309.892.293)	(14.472.116.536)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		24.055.148.058	111.545.140.764
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(11.276.223.870)	(55.770.611.433)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		40.719.392.274	(93.388.653.246)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(62.191.750.480)	(31.211.815.847)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(53.961.500.000)	(5.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		67.236.457.605	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(54.825.000.000)	(59.289.300.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		9.588.566.795	2.265.602.642
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(94.153.226.080)	(93.735.513.205)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		820.556.213.184	1.210.311.934.277
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(731.680.574.609)	(955.056.510.843)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		(4.219.076.679)	(5.486.499.830)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(38.116.528.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		84.656.561.896	211.652.395.604
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		31.222.728.090	24.528.229.153
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		164.444.006.572	139.915.777.419
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	195.666.734.662	164.444.006.572

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập

Lê Thị Lương Thu

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Nhung

Tổng Giám đốc



Bùi Thanh Tuyên

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18 (LICOGI 18) là doanh nghiệp cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng số 18 thuộc Tổng Công ty Xây dựng và Phát triển Hạ tầng - Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 48/QĐ-BXD ngày 10/1/2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần có mã số doanh nghiệp 0800001612 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01 tháng 07 năm 2008 (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cũ số 0403000389 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp ngày 24/02/2006, khi chưa chuyển trụ sở từ Thành phố Hải Dương lên Thành phố Hà Nội), thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 11 ngày 19/7/2025 của Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp do thay đổi địa giới hành chính.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: Construction and Investment Joint Stock Company No 18, tên viết tắt: LICOGI - 18.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 11 ngày 19/7/2025 là 457.397.930.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi bảy tỷ, ba trăm chín mươi bảy triệu, chín trăm ba mươi nghìn đồng*).

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: L18.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 471 đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Liệt, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số Lao động tại ngày 31/12/2025 của Công ty: 630 người (tại ngày 01/01/2025: 600 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao;
- Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại;
- Chi tiết: Gia công, chế tạo các sản phẩm cơ khí xây dựng, cốp pha định hình, giàn giáo, nhà công nghiệp;
- Sửa chữa máy móc, thiết bị;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường sắt; Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ; Chi tiết: Phá hủy hoặc đập phá các tòa nhà và công trình khác;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Đầu tư, kinh doanh bất động sản;
- Hoạt động XD chuyên dụng khác, đầu tư, sản xuất điện;

Hoạt động chính của Công ty trong năm là Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy điện, các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp, các công trình cấp thoát nước và vệ sinh môi trường, phát triển các dự án Bất động sản...

1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết, chi nhánh như sau:

<u>Tên Công ty</u>	<u>Ngành nghề</u>	<u>Tỷ lệ góp vốn</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết</u>
<u>Công ty con</u>			
Công ty CPĐT & XD số 18.1	Xây dựng	51,00%	51,00%
Công ty CPĐT & XD số 18.3	Xây dựng	51,00%	51,00%
Công ty CPĐT & XD số 18.5	Xây dựng	51,00%	51,00%
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.6	Xây dựng	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.8	Xây dựng	100,00%	100,00%
Công ty CP Năng Lượng Mường Khương	Thủy điện	60,00%	60,00%
Công ty TNHH ĐT & PT Công nghiệp 18.9	Đầu tư BĐS	51,00%	51,00%
<u>Công ty liên kết, liên doanh</u>			
Công ty CPĐT & XD số 18.7	Xây dựng	34,35%	34,35%
<u>Chi nhánh Công ty</u>			
CN tại Hải Phòng - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18 (Đăng ký hoạt động từ ngày 25/11/2025 chưa phát sinh có số liệu)	Bất động sản	100%	100%

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành. Thông tư số 53/2016/TT-BTC về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có các thông tin hoàn chỉnh về 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.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh riêng thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm:

- Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại.
- Tỷ giá khi góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của kỳ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

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 bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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.

Các khoản đầu tư tài chính

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên doanh liên kết, đầu tư vào đơn vị khác được xác định theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán 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 nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh 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 và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: Được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán riêng căn cứ vào thời gian trả trước.

Chi phí trả trước dài hạn là Công cụ dụng cụ đã xuất dùng nhưng chưa phân bổ hết vào kết quả sản xuất kinh doanh và có thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định 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.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	<u>Thời gian khấu hao</u> <u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	07 - 30
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Máy móc thiết bị	05 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 07

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty thương hiệu LICOGI và các phần mềm kế toán, website được phản ánh theo giá gốc và trình bày theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Thương hiệu LICOGI được khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian là 10 năm, phần mềm máy tính và website được khấu hao dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 3 năm.

Tài sản cố định thuê tài chính

Tài sản thuê tài chính được ghi nhận là tài sản và nợ phải trả về thuê tài chính trên bảng cân đối kế toán theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

Khoản thanh toán tiền thuê tài sản thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc. Chi phí tài chính được tính theo từng kỳ kế toán trong suốt thời hạn thuê theo tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ còn lại.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính tương tự như đối với tài sản thuộc sở hữu của Công ty hoặc theo thời hạn thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Máy móc, thiết bị	06 - 08
Phương tiện vận tải	06 - 08

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như 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 giữa Công ty và người bán là đơn vị độc lập với Công ty (bao gồm các khoản phải trả giữa công ty mẹ với công ty con, công ty liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoãn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Nguyên tắc kế toán Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ Báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận của Công ty.

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 có Thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và Thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) 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;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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 năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán riêng của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán riêng; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau: Hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Doanh thu kinh doanh bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và quyền sở hữu đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;

Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu, thu nhập khác

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, bất động sản, dịch vụ bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, các khoản chi phí tài chính khác...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

1197
TY
H
ÁN
NAM
11-1

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế.

Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường, và 10% với thu nhập từ Dự án nhà thu nhập thấp.

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

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là xây dựng, sản xuất bê tông, và các hoạt động kinh doanh, dịch vụ khác... hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

5.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	445.202.589	4.022.134.719
Tiền gửi ngân hàng	68.819.532.073	155.335.871.853
Tiền đang chuyển	71.316.000.000	-
Các khoản tương đương tiền	55.086.000.000	5.086.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quang Mình	55.086.000.000	5.086.000.000
Tổng	195.666.734.662	164.444.006.572

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.2 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	140.000.000	140.000.000	140.000.000	140.000.000
<i>Tiền gửi kỳ hạn 12 tháng tại:</i>				
Ngân hàng TMCP ĐT&PT VN - CN Bắc Hải Dương	140.000.000	140.000.000	140.000.000	140.000.000
Tổng	140.000.000	140.000.000	140.000.000	140.000.000

(*) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Hải Dương, lãi suất 4,7%/năm, trả lãi cuối kỳ.

5.3 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	566.752.008.517	499.290.143.961
Công ty CP Tập đoàn ĐTPT Công nghiệp TTP	127.193.864.396	137.414.609.820
Công ty CP Tập đoàn Phúc Sơn (*)	66.105.845.456	66.605.845.456
Phải thu các đối tượng khác	373.452.298.665	295.269.688.685
Tổng	566.752.008.517	499.290.143.961
<i>Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>59.264.948.271</i>	<i>8.608.987.179</i>

(*) Công ty đã trích lập dự phòng 100% khoản công nợ phải thu của Công trình nút giao Ngọc Hội tỉnh Khánh Hòa.

5.4 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	200.662.990.446	124.071.071.003
Công ty TNHH MTV ĐT & XD số 18.6	8.856.652.887	14.155.655.900
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp 18	6.898.460.383	14.301.344.533
Công ty Cổ phần 873 XD Công trình Giao Thông	8.930.598.275	12.830.022.191
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng Đông Sơn	57.096.579.221	-
Công ty Cổ phần XD Và TM Hoàng Kim	46.137.827.668	-
Các đối tượng khác	72.742.872.012	82.784.048.379
Tổng	200.662.990.446	124.071.071.003
<i>Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>27.820.991.855</i>	<i>30.303.535.900</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.5 PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	500.000.000	14.236.457.605
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.6	-	3.936.457.605
Công ty CP ĐT và XD số 18.1	-	9.800.000.000
Bà Nguyễn Hồng Thanh (*)	500.000.000	500.000.000
Dài hạn	461.500.000	-
Bà Nguyễn Hồng Thanh (*)	461.500.000	-
Tổng	961.500.000	14.236.457.605

Trong đó: Phải thu về cho vay là các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)

- 13.736.457.605

(**) Hợp đồng cho vay ngắn hạn số 15/2025/HĐVV ngày 15/5/2025 cho vay với số tiền 500.000.000 VND thời hạn cho vay đến ngày 15/4/2026; và hợp đồng cho vay vốn dài hạn số 22.5.2025/HĐVV ký ngày 22/5/2025 số tiền cho vay 461.500.000 VND thời gian cho vay đến ngày 22/5/2027, hình thức cho người lao động vay phục vụ nhu cầu vốn cá nhân, lãi suất cho vay 6%/năm, xác định số tiền trả lãi và ghi nhận khi tất toán hợp đồng vay.

5.6 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	71.907.045.531	(35.959.032.339)	69.666.911.127	(43.059.032.339)
- Phải thu người lao động	1.759.199.051	-	-	-
- Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	1.839.297.050	-	1.410.328.050	-
- Các khoản phải thu khác	68.308.549.430	(35.959.032.339)	68.256.583.077	(43.059.032.339)
Công ty TNHH XD Du lịch Mạnh Đạt (i)	25.158.627.150	(25.158.627.150)	25.158.627.150	(25.158.627.150)
Công ty CP SX VLXD Kim Sơn (ii)	5.593.380.732	(5.593.380.732)	5.593.380.732	(5.593.380.732)
Công ty CP TB CN Maksteel (iii)	4.307.024.457	(4.307.024.457)	12.307.024.457	(12.307.024.457)
Công ty CP ĐT & XD số 18.1	139.697.915	-	3.483.344	-
Công ty TNHH MTV ĐT & XD số 18.6	1.728.553.218	-	549.719.374	-
Công ty TNHH MTV ĐT & XD số 18.8	74.187.377	-	35.633.774	-
Tạm ứng	27.246.132.254	-	18.765.494.474	-
Phải thu các đối tượng khác	4.060.946.327	(900.000.000)	5.843.219.772	-
Tổng	71.907.045.531	(35.959.032.339)	69.666.911.127	(43.059.032.339)

Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)

1.942.438.510

- 588.836.492

- (i) Công ty cho Công ty TNHH XD Du lịch Mạnh Đạt vay vốn theo hợp đồng vay vốn có điều kiện số 02/2014/HĐVV-L18 ngày 15/08/2014: Hai bên đã có biên bản thống nhất quy đổi sang lấy 7.200M2 đất kinh doanh. Dự án đang chờ phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết cụ thể 1/500 với dự án chung Khu đô thị vệ tinh Hòa Lạc.
- (ii) Công nợ bao gồm cả gốc và lãi vay lũy kế, mà Công ty đã hỗ trợ cho Công ty cho Công ty CP Sản xuất vật liệu xây dựng Kim Sơn vay để phục vụ sản xuất kinh doanh. Ngày 08/07/2024 Công ty có ký hợp đồng mua bán số: 01/HĐMB/L18-TT về việc mua bán gạch đặc phục vụ công trình, trong đó nêu rõ Công ty Kim Sơn là bên có liên quan và có trách nhiệm thanh toán 40% giá trị hàng hóa cho bên bán. Giá trị này sẽ được các bên lập biên bản đối trừ công nợ và hạch toán theo quy định của Pháp luật.
- (iii) Công ty CP thiết bị Công Nghiệp Maksteel vay vốn bổ sung vốn lưu động với mục đích chi trả các khoản chi phí thực hiện công trình mà Công ty và Công ty CP thiết bị Công nghiệp Maksteel cùng thực hiện. Công ty đã khởi kiện Công ty Maksteek và đã được Tòa án nhân dân huyện Yên Mỹ tỉnh Hưng Yên tuyên bố thắng kiện. Ngày 19/6/2024, các bên đã ký biên bản về thỏa thuận thi hành án. Trong năm, Công ty đã thu được 8 tỷ đồng để giảm số dư của khoản nợ này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.7 NỢ XẤU

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	147.823.358.362	15.894.924.263	149.789.147.837	-
<i>Trong đó:</i>				
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Công ty CP Tập đoàn Phúc Sơn		66.105.845.456	(66.105.845.456)	-
Công ty CP Kỹ thuật nền móng và xây dựng 20		5.100.675.805	(5.100.675.805)	-
Công ty CP SX VLXD Kim Sơn		5.593.380.732	(5.593.380.732)	-
Bà Nguyễn Thị Xa		31.789.848.525	(15.894.924.262)	15.894.924.263
Công ty TNHH XD du lịch Mạnh Đạt		25.158.627.150	(25.158.627.150)	-
Các đối tượng khác		14.074.980.694	(14.074.980.694)	-
Tổng	147.823.358.362	147.823.358.362	(131.928.434.099)	15.894.924.263

5.8 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.387.478.412	-	2.151.066.207	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.255.929.434.619	-	2.080.516.948.465	-
Thành phẩm (**)	295.018.783.859	(11.225.686.807)	143.690.094.486	(5.610.602.404)
Tổng	2.554.335.696.890	(11.225.686.807)	2.226.358.109.158	(5.610.602.404)

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Giá trị dở dang các Dự án Bất động sản (***)	2.136.397.672.345	1.969.291.428.166
Các công trình khác	119.531.762.274	111.225.520.299
Tổng	2.255.929.434.619	2.080.516.948.465

(**) Giá trị các sản phẩm được cấp phép mở bán tại Dự án Nhà ở cho công nhân và người có thu nhập thấp tại Phường Ái Quốc, Thành phố Hải Dương và Dự án Khu đô thị mới Bắc Cầu Hàn (Phân kỳ 1 - Giai đoạn 1).

(***) Số lượng các lô đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Dự án KĐT mới Bắc cầu Hàn đang cầm cố, thế chấp làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 145 lô (tại ngày 01/01/2025 là 216 lô).

5.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	1.852.751.918	743.990.547
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	745.340.835	92.386.741
Chi phí bảo hiểm, kiểm định	455.347.287	567.963.639
Chi phí khác chờ phân bổ	652.063.796	83.640.167
Dài hạn	45.580.729.533	20.966.497.177
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	41.534.982.748	20.577.397.481
Chi phí khác chờ phân bổ	4.045.746.785	389.099.696
Tổng	47.433.481.451	21.710.487.724

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.10 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	23.482.898.140	180.402.047.618	57.124.839.147	835.292.726	261.845.077.631
Tăng trong năm	1.887.057.299	38.707.187.284	13.743.759.965	-	54.338.004.548
Mua trong năm	770.500.000	38.707.187.284	13.743.759.965	-	53.221.447.249
XDCB hoàn thành	1.116.557.299	-	-	-	1.116.557.299
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	<u>25.369.955.439</u>	<u>219.109.234.902</u>	<u>70.868.599.112</u>	<u>835.292.726</u>	<u>316.183.082.179</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	12.603.663.250	118.842.171.165	51.919.877.888	610.583.379	183.976.295.682
Tăng trong năm	1.135.707.380	13.605.287.792	2.399.615.164	117.968.687	17.258.579.023
Khấu hao trong năm	1.135.707.380	13.605.287.792	2.399.615.164	117.968.687	17.258.579.023
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	<u>13.739.370.630</u>	<u>132.447.458.957</u>	<u>54.319.493.052</u>	<u>728.552.066</u>	<u>201.234.874.705</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	10.879.234.890	61.559.876.453	5.204.961.259	224.709.347	77.868.781.949
Tại ngày 31/12/2025	<u>11.630.584.809</u>	<u>86.661.775.945</u>	<u>16.549.106.060</u>	<u>106.740.660</u>	<u>114.948.207.474</u>

Nguyên giá TSCĐ hữu hình hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 141.427.360.911 VND (tại ngày 01/01/2025 là 134.543.391.639 VND).

Giá trị còn lại của TSCĐ đã dùng để thế chấp, cầm cố cho các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 55.121.357.165 VND (tại ngày 01/01/2025 là 42.081.019.153 VND).

5.11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2025	11.282.853.030	7.701.516.834	18.984.369.864
Tăng trong năm	26.090.909	-	26.090.909
Thuê tài chính trong năm	26.090.909	-	26.090.909
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	<u>11.308.943.939</u>	<u>7.701.516.834</u>	<u>19.010.460.773</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2025	2.145.713.242	1.792.227.351	3.937.940.593
Tăng trong năm	1.416.988.812	962.689.603	2.379.678.415
Khấu hao trong năm	1.416.988.812	962.689.603	2.379.678.415
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	<u>3.562.702.054</u>	<u>2.754.916.954</u>	<u>6.317.619.008</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	9.137.139.788	5.909.289.483	15.046.429.271
Tại ngày 31/12/2025	<u>7.746.241.885</u>	<u>4.946.599.880</u>	<u>12.692.841.765</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.12 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhãn hiệu, tên thương mại	Phần mềm máy tính	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2025	540.000.000	789.151.852	1.329.151.852
Tăng trong năm	-	705.250.000	705.250.000
Mua trong năm	-	705.250.000	705.250.000
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	540.000.000	1.494.401.852	2.034.401.852
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2025	539.814.813	129.451.977	669.266.790
Tăng trong năm	185.187	137.240.456	137.425.643
Khấu hao trong năm	185.187	137.240.456	137.425.643
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	540.000.000	266.692.433	806.692.433
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	185.187	659.699.875	659.885.062
Tại ngày 31/12/2025	-	1.227.709.419	1.227.709.419

Nguyên giá TSCĐ vô hình hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 540.000.000 VND (tại 01/01/2025 là 500.000.000 VND).

5.13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Đầu tư tài sản cố định	9.588.206.534	9.588.206.534	2.131.562.328	2.131.562.328
Mua sắm máy móc	9.588.206.534	9.588.206.534	2.131.562.328	2.131.562.328
Chi phí XD CB dở dang	361.052.062	361.052.062	1.468.448.360	1.468.448.360
Tài sản thi công xưởng cơ khí và Công trình khác	361.052.062	361.052.062	1.468.448.360	1.468.448.360
Tổng	9.949.258.596	9.949.258.596	3.600.010.688	3.600.010.688

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 18
Số 471 đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Liệt,
Tp.Hà Nội, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.14 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2025		01/01/2025		Dự phòng
	Góp vốn	Biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	
Đầu tư vào Công ty con			250.575.000.000		-	195.750.000.000	-
Công ty CPĐT & XD số 18.1	51,00%	51,00%	42.075.000.000	(*)	-	38.250.000.000	-
Công ty CPĐT & XD số 18.3	51,00%	51,00%	51.000.000.000	(*)	-	51.000.000.000	-
Công ty CPĐT & XD số 18.5	51,00%	51,00%	25.500.000.000	(*)	-	25.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV ĐT & XD số 18.6	100,00%	100,00%	10.000.000.000	(*)	-	10.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV ĐT & XD số 18.8	100,00%	100,00%	23.000.000.000	(*)	-	23.000.000.000	-
Công ty CP Năng lượng Mường Khương	60,00%	60,00%	48.000.000.000	(*)	-	48.000.000.000	-
Công ty TNHH ĐT & PT Công nghiệp 18.9 (**)	51,00%	51,00%	51.000.000.000	(*)	-	-	-
Đầu tư vào Công ty Liên kết, liên doanh			10.303.500.000		-	10.303.500.000	-
Công ty CPĐT & XD số 18.7	34,35%	34,35%	10.303.500.000	(*)	-	10.303.500.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác			455.000.000		(455.000.000)	659.800.000	(455.000.000)
Công ty CP BOT Quốc lộ 2	2,92%	2,92%	455.000.000	(*)	(455.000.000)	659.800.000	(455.000.000)
Tổng			261.333.500.000		(455.000.000)	206.713.300.000	(455.000.000)

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng bởi không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(**) Giá trị khoản đầu tư vào Công ty TNHH ĐT & PT Công nghiệp 18.9 theo Quyết định số 72/NQ-HĐQT/LICOGII8 ngày 14/10/2024 về việc góp vốn thành lập doanh nghiệp có mã số doanh nghiệp là 0110867349, tại ngày 31/12/2025 Công ty đã góp 51 tỷ đồng (tương ứng tỷ lệ góp 51% Vốn điều lệ).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 18
Số 471 đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Liệt,
Tp. Hà Nội, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.14 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (Tiếp theo)

Chi tiết về các Công ty con, Công ty liên kết và đầu tư khác:

Công ty	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết	Ngành nghề kinh doanh chính	Địa chỉ
Đầu tư vào Công ty con				
Công ty CPĐT & XD số 18.1	51,00%	51,00%	Thi công công trình xây dựng	Quảng Ninh
Công ty CPĐT & XD số 18.3	51,00%	51,00%	Thi công công trình xây dựng	Hung Yên
Công ty CPĐT & XD số 18.5	51,00%	51,00%	Thi công công trình xây dựng	Hà Nội
Công ty TNHH MTV ĐT & XD số 18.6	100,00%	100,00%	Thi công công trình xây dựng	Hà Nội
Công ty TNHH MTV ĐT & ĐT số 18.8	100,00%	100,00%	Thi công công trình xây dựng	Hà Nội
Công ty CP Năng lượng Mường Khương	60,00%	60,00%	Sản xuất thủy điện	Lào Cai
Công ty TNHH ĐT & PT Công nghiệp 18.9	51,00%	51,00%	Đầu tư và kinh doanh BĐS	Hà Nội
Đầu tư vào Công ty Liên kết, liên doanh				
Công ty CPĐT & XD số 18.7	34,35%	34,35%	Thi công công trình xây dựng	Hải Dương
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty CP BOT Quốc lộ 2	2,92%	2,92%	Thu phí đường bộ	Vĩnh phúc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	517.621.604.207	517.621.604.207	499.109.647.348	499.109.647.348
Công ty CPĐT & XD số 18.1	22.735.529.672	22.735.529.672	26.962.614.056	26.962.614.056
Công ty CPĐT & XD số 18.3	23.615.176.611	23.615.176.611	28.277.813.873	28.277.813.873
Công ty CPĐT & XD số 18.5	24.394.400.537	24.394.400.537	24.394.400.537	24.394.400.537
Công ty TNHH MTVĐT và XD số 18.6	111.511.968.323	111.511.968.323	124.107.444.528	124.107.444.528
Công ty CPĐT & XD số 18.7	41.978.138.802	41.978.138.802	42.261.486.571	42.261.486.571
Các đối tượng khác	293.386.390.262	293.386.390.262	253.105.887.783	253.105.887.783
Tổng	517.621.604.207	517.621.604.207	499.109.647.348	499.109.647.348
<i>Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>225.245.817.525</i>	<i>225.245.817.525</i>	<i>246.156.037.405</i>	<i>246.156.037.405</i>

5.16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	1.051.187.186.794	529.410.763.340
Ban QLDAĐT xây dựng CT nông nghiệp và PTNT Hải Phòng	188.767.486.000	167.034.040.000
BQL dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông TP Hà Nội	341.837.094.000	35.531.438.000
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực II tỉnh Quảng Ninh	18.889.584.377	59.112.748.000
Ban quản lý dự án khu vực Vĩnh Phúc	107.980.427.000	48.720.541.000
BQL DAĐT công trình giao thông Thanh Hóa	57.877.856.100	88.058.694.000
Ban QLDAĐT XD CT Giao Thông và Nông Nghiệp Tỉnh Thái Nguyên	144.668.262.615	-
BQL dự án ĐTXD các công trình giao thông và NN Hải Phòng	191.166.476.702	130.953.302.340
Các khách hàng mua nhà Dự án và khách hàng khác		
Tổng	1.051.187.186.794	529.410.763.340
<i>Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>35.904.744.186</i>	<i>19.222.315.000</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2025 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2025 VND
Phải nộp	168.462.010.031	426.522.004.772	564.888.342.080	30.095.672.723
Thuế GTGT hàng nội địa	2.821.462.705	37.724.185.184	36.915.760.938	3.629.886.951
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	503.440.272	503.440.272	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	64.369.656.745	33.163.125.148	71.309.892.293	26.222.889.600
Thuế thu nhập cá nhân	365.124.259	2.041.919.082	2.164.147.169	242.896.172
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	100.905.766.322	309.164.381.795	410.070.148.117	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	43.924.953.291	43.924.953.291	-
Phải thu	-	37.271.000	-	37.271.000
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	37.271.000	-	37.271.000

5.18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	2.245.658.528	1.448.904.283
Trích trước chi phí mua nguyên vật liệu	1.428.866.519	928.813.648
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	749.229.969	520.090.635
Trích trước chi phí bảo lãnh	67.562.040	-
Tổng	2.245.658.528	1.448.904.283

5.19 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	32.488.779.018	120.357.354.859
Kinh phí công đoàn	304.877.938	125.779.538
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	26.525.806.700	60.739.456.700
Phải trả, phải nộp khác	5.658.094.380	59.492.118.621
Tổng	32.488.779.018	120.357.354.859

Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)

- 4.969.422.681

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.20 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025		Số cơ sở năng trả nợ	
	Giá trị	Số cơ sở năng trả nợ	Tăng	Giảm		Giá trị
Vay ngắn hạn	321.484.400.930	321.484.400.930	406.364.543.604	614.626.374.609	529.746.231.935	529.746.231.935
+ Ngân hàng TMCP ĐT&PT VN	90.692.986.828	90.692.986.828	134.142.903.297	140.964.218.800	97.514.302.331	97.514.302.331
- CN Bắc Hải Dương (1)						
+ Ngân hàng TMCP ĐT&PT VN	180.541.414.102	180.541.414.102	252.563.139.408	239.136.189.405	167.114.464.099	167.114.464.099
- CN Quang Minh (2)						
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ưông Bi	-	-	-	9.800.000.000	9.800.000.000	9.800.000.000
+ Công ty CP ĐT & XD số 18.5	-	-	-	28.000.000.000	28.000.000.000	28.000.000.000
+ Công ty CP Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc	-	-	-	62.334.417.550	62.334.417.550	62.334.417.550
+ Vay đối tượng khác (3)	50.250.000.000	50.250.000.000	19.658.500.899	134.391.548.854	164.983.047.955	164.983.047.955
Nợ dài hạn đến hạn trả	172.200.000.000	172.200.000.000	172.200.000.000	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP ĐT&PT VN	172.200.000.000	172.200.000.000	172.200.000.000	-	-	-
- CN Quang Minh (4)						
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	874.378.867.727	874.378.867.727	414.191.669.580	293.473.276.679	753.660.474.826	753.660.474.826
+ Ngân hàng TMCP ĐT&PT VN	578.129.492.410	578.129.492.410	273.546.269.580	237.700.000.000	542.283.222.830	542.283.222.830
- CN Quang Minh (4)						
+ Vay đối tượng khác (5)	290.484.344.998	290.484.344.998	140.358.400.000	26.654.200.000	176.780.144.998	176.780.144.998
+ Vay pháp nhân	-	-	-	24.900.000.000	24.900.000.000	24.900.000.000
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc	5.765.030.319	5.765.030.319	287.000.000	4.219.076.679	9.697.106.998	9.697.106.998
+ Nợ thuế tài chính	5.765.030.319	5.765.030.319	287.000.000	4.219.076.679	9.697.106.998	9.697.106.998
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - SUMI TRUST (6)	5.765.030.319	5.765.030.319	287.000.000	4.219.076.679	9.697.106.998	9.697.106.998
Tổng	1.368.063.268.657	1.368.063.268.657	992.756.213.184	908.099.651.288	1.283.406.706.761	1.283.406.706.761

Trong đó: Phải trả người bán là các bên
liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.20 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Thuyết minh thông tin một số hợp đồng tín dụng chính:

- (1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2025/219063/HETD ngày 12/09/2025: Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 400 tỷ đồng. Trong đó, hạn mức cho vay và bảo lãnh thanh toán là 100 tỷ đồng, hạn mức bảo lãnh khác là 300 tỷ đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký Hợp đồng này đến hết ngày 15/08/2026. Thời hạn cho vay xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Lãi suất cho vay được xác định trên từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm tiền vay: Thực hiện theo các Hợp đồng đảm bảo được giao kết trước ngày, cùng ngày và sau ngày của Hợp đồng này.
- (2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/219063/HETD ngày 27/08/2025. Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 1.400 tỷ đồng. Trong đó: Hạn mức cho vay ngân hàng, bảo lãnh thanh toán là 200 tỷ đồng, hạn mức phát hành bảo lãnh là 1.200 tỷ đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp của khách hàng. Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký Hợp đồng này đến hết ngày 15/08/2026. Thời hạn cho vay xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm tiền vay: thực hiện theo các Hợp đồng đảm bảo được giao kết trước ngày, cùng ngày và sau ngày của Hợp đồng này. Các khoản vay vốn của cá nhân ngân hàng với lãi suất vay dao động từ 5% đến 7,5%/năm, mục đích vay để đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Bắc Cầu Hàn, không có tài sản đảm bảo. Các khoản vay có tài sản đảm bảo. Các khoản vay cá nhân ngân hàng có kỳ hạn từ 3 tháng đến 12 tháng.
- (3) Các khoản vay vốn của cá nhân ngân hàng với lãi suất vay dao động từ 5% đến 7,5%/năm, mục đích vay để đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Bắc Cầu Hàn, không có tài sản đảm bảo. Các khoản vay cá nhân ngân hàng có kỳ hạn từ 3 tháng đến 12 tháng.
- (4) Hợp đồng tín dụng số 01/2023/219063/HETDDA ngày 29/12/2023. Số tiền vay tối đa: 516 tỷ đồng. Mục đích vay: cho vay để thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ để thực hiện Dự án: Khu đô thị mới Bắc Cầu Hàn giai đoạn 1 - phân kỳ 2, không bao gồm lãi vay trong thời gian thi công và chi phí bồi thường đền bù giải phóng mặt bằng được tính trong tổng mức đầu tư Dự án. Thời hạn cho vay 60 tháng, ân hạn đối với khoản vay là 12 tháng. Lãi suất đầu tiên là 7,8%/năm, sau đó lãi suất cho vay được Bên cho vay xác định và thông báo cho Bên vay định kỳ 6 tháng/lần vào ngày 01 tháng 07 hàng năm theo thông báo lãi suất của Bên cho vay. Biện pháp đảm bảo: theo hợp đồng thế chấp động sản, và quyền tài sản và hợp đồng thế chấp bất động sản hình thành trong tương lai đã được công chứng và đăng ký với Cơ quan Đăng ký Giao dịch đảm bảo và Cơ quan Đăng ký Đất đai (nếu đủ điều kiện).
- Hợp đồng tín dụng số 01/2024/219063/HETDDA ngày 20/12/2024. Số tiền vay tối đa: 280 tỷ đồng. Mục đích vay: cho vay để thanh toán chi phí đầu tư hợp lý đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị số 1, xã Hoàng Thượng, thành phố Thái Nguyên (không bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng. Thời hạn cho vay 60 tháng kể từ ngày dài ngân đầu tiên. Lãi suất 1 năm đầu tiên là 8%/năm, sau đó áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng. Hình thức vay có đảm bảo theo hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản và hợp đồng thế chấp bất động sản.
- Hợp đồng tín dụng số 01/2025/219063/HETD ngày 24/4/2025. Số tiền vay tối đa: 20 tỷ đồng. Mục đích vay: cho vay để thanh toán chi phí đầu tư các tài sản cố định gián tiếp. Thời hạn cho vay 60 tháng kể từ ngày dài ngân đầu tiên. Lãi suất 1 năm đầu tiên là 8%/năm, sau đó áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng. Hình thức vay có đảm bảo bằng các hợp đồng cầm cố, thế chấp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.20 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

- (5) Các khoản vay vốn của cá nhân dài hạn với lãi suất cho vay dao động từ 7%/năm đến 8,3%/năm, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh và đầu tư thực hiện dự án KĐT Bắc Cầu Hàn, không có tài sản đảm bảo. Các khoản vay cá nhân dài hạn có kỳ hạn từ 2-5 năm.
- (6) Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - SUMI TRUST, phát sinh các hợp đồng cho thuê tài chính sau:
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 21722000409/HĐCTTC ngày 28/09/2022. Tài sản cho thuê: 03 máy lu rung (mới 100%) hiệu SAKAI, có giá mỗi xe là 1.860.000.000 VND. Số tiền cho thuê: 5.580.000.000 đồng. Mục đích: Phục vụ hoạt động vận tải. Thời hạn thuê: 48 tháng. Lãi suất thuê: 8,4%/năm trong thời gian 03 tháng kể từ ngày nhận nợ. Sau thời gian đó, lãi suất thuê sẽ là lãi suất tham chiếu cộng với biên độ và được điều chỉnh 3 tháng/lần.
 - Hợp đồng thuê tài chính số 21723000169/HĐCTTC ngày 28/04/2023. Tài sản cho thuê: 02 xe tải ben 6x4 - thùng vuông hãng CNHTC/HOWO, có giá mỗi xe là 1.370.000.000 VND. Số tiền cho thuê: 2.740.000.000 đồng. Mục đích: đầu tư mới, phục vụ cho hoạt động kinh doanh chính thi công công trình. Thời hạn thuê 48 tháng. Lãi suất thuê: 7,2%/năm trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày nhận nợ. Sau thời gian đó, lãi suất thuê sẽ là lãi suất tham chiếu cộng với biên độ và được điều chỉnh 3 tháng/lần.
 - Hợp đồng cho thuê tài chính số 21723000674/HĐCTTC ngày 05/12/2023. Tài sản cho thuê: Ô tô bơm bê tông. Số tiền cho thuê: 2.096.000.000 đồng. Mục đích: Phục vụ công trình xây dựng. Thời hạn thuê: 48 tháng. Lãi suất thuê: Lãi suất thuê sẽ là lãi suất tham chiếu cộng với biên độ và được điều chỉnh 3 tháng/lần.
 - Hợp đồng cho thuê tài chính số 21723000686/HĐCTTC ngày 11/12/2023. Tài sản cho thuê: Bộ xe lao dầm. Số tiền cho thuê: 2.009.000.000 đồng. Mục đích: Phục vụ công trình xây dựng. Thời hạn thuê: 48 tháng. Lãi suất thuê: Lãi suất thuê sẽ là lãi suất tham chiếu cộng với biên độ và được điều chỉnh 3 tháng/lần.
 - Hợp đồng cho thuê tài chính số 21724000023/HĐCTTC ngày 17/01/2024. Tài sản cho thuê: Máy khoan đập cáp. Số tiền cho thuê: 1.883.968.800 đồng. Mục đích: Phục vụ công trình xây dựng. Thời hạn thuê: 48 tháng. Lãi suất thuê: Lãi suất thuê sẽ là lãi suất tham chiếu cộng với biên độ và được điều chỉnh 3 tháng/lần.
 - Hợp đồng cho thuê tài chính số 21723000247/HĐCTTC ngày 06/05/2024. Tài sản cho thuê: Công trục long môn. Số tiền cho thuê: 1.200.000.000 đồng. Mục đích: Phục vụ công trình xây dựng. Thời hạn thuê: 48 tháng. Lãi suất thuê: Lãi suất thuê sẽ là lãi suất tham chiếu cộng với biên độ và được điều chỉnh 3 tháng/lần.

Chi tiết thêm về nợ thuê tài chính

Các khoản nợ thuê tài chính đã thanh toán	Năm nay (VND)		Năm trước (VND)	
	Thời hạn	Tổng khoản thanh toán thuế tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc
Từ 1 năm trở xuống		4.814.719.106	595.642.427	4.219.076.679
Từ 1 - 5 năm			694.462.682	694.462.682
Từ 5 năm trở lên				5.486.499.830

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.21 VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	381.165.280.000	14.355.118.182	27.958.359.843	40.548.494.893	464.027.252.918
Lãi trong năm trước	-	-	-	181.495.983.850	181.495.983.850
Chia cổ tức năm 2023	-	-	-	(38.116.528.000)	(38.116.528.000)
Trích quỹ KTPL	-	-	-	(2.431.966.893)	(2.431.966.893)
Số dư tại 31/12/2024	381.165.280.000	14.355.118.182	27.958.359.843	181.495.983.850	604.974.741.875
Số dư tại 01/01/2025	381.165.280.000	14.355.118.182	27.958.359.843	181.495.983.850	604.974.741.875
Chia cổ tức bằng cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu (*)	76.232.650.000	-	-	(76.232.650.000)	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	162.086.334.772	162.086.334.772
Chi phí phát hành CP từ nguồn vốn Chủ sở hữu	-	(72.727.273)	-	-	(72.727.273)
Trích quỹ KTPL (*)	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Số dư tại 31/12/2025	457.397.930.000	14.282.390.909	27.958.359.843	262.349.668.622	761.988.349.374

(*) Nghị quyết số 30/NQ-ĐHĐCĐ-L.18 ngày 25/4/2025 của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

- Trích quỹ khen thưởng số tiền: 3.000.000.000 VND

- Trích quỹ phúc lợi số tiền: 2.000.000.000 VND

- Phát hành cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ 20%/Vốn điều lệ tương ứng với số tiền: 76.232.650.000 VND để tăng vốn đầu tư của Chủ sở hữu với tỷ lệ thưởng 10:2, ngày giao dịch không hưởng quyền là 29/5/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.21 VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ông Bùi Thanh Tuyên	231.604.670.000	193.003.900.000
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc	41.416.680.000	34.413.900.000
Các Cổ đông khác	184.376.580.000	153.747.480.000
Tổng	457.397.930.000	381.165.280.000

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày đầu năm	381.165.280.000	381.165.280.000
Vốn góp tăng trong năm	76.232.650.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày cuối năm	457.397.930.000	381.165.280.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	76.232.650.000	38.116.528.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	45.739.793	38.116.528
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	45.739.793	38.116.528
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	45.739.793	38.116.528
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	45.739.793	38.116.528
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	45.739.793	38.116.528
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành</i> <i>(đồng/cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	27.958.359.843	27.958.359.843

5.22 Các chỉ tiêu ngoài Bảng Cân đối kế toán riêng

Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tổng các đối tượng nợ khó đòi đã xử lý	5.750.451.235	2.319.041.721

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

6.1 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu hoạt động xây dựng	1.128.637.933.550	699.308.099.346
Doanh thu hoạt động bất động sản	583.741.003.683	972.837.066.108
Doanh thu dịch vụ cho thuê thiết bị, bán hàng hóa, thí nghiệm...	37.401.846.599	10.214.490.662
Tổng	1.749.780.783.832	1.682.359.656.116
Các khoản giảm trừ	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng cung cấp dịch vụ	1.749.780.783.832	1.682.359.656.116
<i>Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>194.939.174.240</i>	<i>26.458.512.036</i>

6.2 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	1.078.593.100.511	659.263.007.783
Giá vốn hoạt động bất động sản	390.200.932.986	565.206.760.758
Giá vốn dịch vụ cho thuê thiết bị, bán hàng hóa, thí nghiệm...	22.598.565.276	1.392.466.665
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	5.615.084.403	5.610.602.404
Tổng	1.497.007.683.176	1.231.472.837.610

6.3 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.063.112.054	2.455.486.874
Cổ tức, lợi nhuận được chia	16.866.578.591	482.288.195
Tổng	18.929.690.645	2.937.775.069
<i>Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>17.169.241.132</i>	<i>1.986.758.340</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.4 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	24.034.073.086	26.492.517.420
Chi phí lãi vay KĐT cầu hàn (Phân kỳ 1)	2.970.814.382	17.568.993.969
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	199.215.000	-
Chi phí tài chính khác	1.084.906.673	967.734.208
Tổng	28.289.009.141	45.029.245.597
<i>Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	-	7.758.379.946

6.5 CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí bán hàng	10.310.579.017	20.330.838.618
Chi phí nhân viên	4.425.560.477	10.799.553.758
Chi phí vật liệu, bao bì	234.022.223	6.726.241
Chi phí khấu hao TSCĐ	18.779.247	176.159.565
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.596.037.070	8.441.445.718
Chi phí bằng tiền khác	36.180.000	906.953.336
Chi phí quản lý	11.654.616.675	116.176.816.448
Chi phí nhân viên quản lý	16.740.557.789	12.103.289.337
Chi phí vật liệu, công cụ quản lý	1.398.757.755	1.905.596.526
Chi phí khấu hao	1.373.257.029	1.306.474.918
Thuế và lệ phí	385.880.573	306.745.814
Chi phí (hoàn nhập) dự phòng nợ khó đòi	(14.429.304.224)	95.286.371.747
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.144.213.369	2.593.598.622
Chi phí bằng tiền khác	2.041.254.384	2.674.739.484
Tổng	21.965.195.692	136.507.655.066

6.6 THU NHẬP KHÁC / CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Thu phạt vi phạm hợp đồng và thu khác	642.894.568	28.814.807
Tổng	642.894.568	28.814.807
Chi phí khác		
Các khoản bị phạt, lãi chậm nộp và chi phí khác	26.842.021.116	18.918.426.384
Tổng	26.842.021.116	18.918.426.384
Lãi (lỗ) hoạt động khác	(26.199.126.548)	(18.889.611.577)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.7 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	195.249.459.920	253.398.081.335
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường	55.667.154.822	(81.978.250.495)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động SXKD thông thường	(55.667.154.822)	1.397.528.519
- Các khoản điều chỉnh tăng	754.904.208	1.879.816.714
+ Phụ cấp HDQT và BKS không điều hành	584.000.000	456.000.000
+ Chi phí không hợp lệ	100.744.204	1.353.656.710
+ Khấu hao tài sản cố định tính thừa	70.160.004	70.160.004
- Các khoản điều chỉnh giảm	(56.422.059.030)	(482.288.195)
+ Cổ tức được chia	(16.866.578.591)	(482.288.195)
+ Chuyển lỗ	(39.555.480.439)	-
Tổng thu nhập chịu thuế của hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường	-	(80.580.721.976)
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN HĐSXKD thông thường	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản	139.582.305.098	335.293.217.099
Các khoản điều chỉnh tăng	26.233.320.639	17.588.009.512
+ Tiền phạt chậm nộp	26.233.320.639	17.588.009.512
Tổng thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh Bất động sản	165.815.625.737	352.881.226.611
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.163.125.148	70.576.245.322
Tổng thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội	-	83.114.731
Thuế suất	10%	10%
Chi phí thuế TNDN HĐKH Nhà ở Xã hội	-	8.311.473
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	1.317.540.690
Tổng phí thuế TNDN hiện hành	33.163.125.148	71.902.097.485

6.8 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	670.544.003.544	453.182.924.691
Chi phí nhân công	168.056.956.030	152.808.173.308
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.775.683.081	14.506.574.789
Chi phí (hoàn nhập) dự phòng	36.395.229.273	100.896.974.151
Chi phí dịch vụ mua ngoài	577.975.985.271	244.148.588.470
Chi phí bằng tiền khác	411.041.046.001	163.167.891.827
Tổng	1.883.788.903.200	1.128.711.127.236

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách bên liên quan của Công ty

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc	Cổ đông lớn
Công ty CPĐT và XD số 18.1	Công ty con
Công ty CPĐT và XD số 18.3	Công ty con
Công ty CPĐT và XD số 18.5	Công ty con
Công ty TNHH MTVĐT và XD số 18.6	Công ty con
Công ty TNHH MTVĐT và XD số 18.8	Công ty con
Công ty Cổ phần Năng lượng Mường Khương	Công ty con
Công ty TNHHĐT & PT Công nghiệp 18.9	Công ty con
Công ty CPĐT và XD số 18.7	Công ty liên kết
Tổng Công ty Licogi - CTCP	Công ty góp vốn
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt... gia đình của các bên liên quan.	Ảnh hưởng đáng kể

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Trong năm, Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

a) Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<u>Lãi vay phải trả</u>			
Công ty CP ĐT và XD số 18.3	Lãi vay phải trả	-	7.758.379.946
Công ty CP ĐT và XD số 18.5	Lãi vay phải trả	-	2.366.501.626
Công ty CP Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc	Lãi vay phải trả	-	1.016.435.616
		-	4.375.442.704
		302.662.541	1.504.470.145
<u>Lãi cho vay</u>			
Công ty CP ĐT và XD số 18.1	Lãi cho vay	143.254.234	1.294.735.891
Công ty CP ĐT và XD số 18.5	Lãi cho vay	-	13.380.164
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.6	Lãi cho vay	146.666.167	187.699.642
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.8	Lãi cho vay	12.742.140	8.654.448
		16.866.578.591	482.288.195
<u>Cổ tức được nhận từ các Công ty con, Công ty liên kết</u>			
Công ty CP ĐT và XD số 18.1	Cổ tức	5.737.500.000	-
Công ty CP ĐT và XD số 18.3	Cổ tức	6.630.000.000	-
Công ty CP ĐT và XD số 18.5	Cổ tức	2.725.495.890	-
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.6	Cổ tức	987.635.350	474.047.498
Công ty CP ĐT và XD số 18.7	Cổ tức	736.782.212	-
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.8	Cổ tức	49.165.139	8.240.697
		54.825.000.000	59.084.500.000
<u>Giao dịch khác</u>			
Công ty CP ĐT và XD số 18.1	Góp vốn	3.825.000.000	-
Công ty CP ĐT và XD số 18.7	Góp vốn	-	3.434.500.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Mường Khương	Góp vốn	-	48.000.000.000
Công ty CP ĐT và XD số 18.5	Góp vốn	-	7.650.000.000
Công ty TNHH ĐT & PT Công nghiệp 18.9	Góp vốn	51.000.000.000	-
		26.300.975.671	172.646.258
<u>Giao dịch bán hàng</u>			
<u>Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ</u>			
Công ty CP ĐT và XD số 18.1	Phí bảo lãnh	111.663.726	67.857.025
Công ty CP ĐT và XD số 18.3	Thí nghiệm	63.064.014	100.325.000
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.6	Phí bảo lãnh, tiền bê tông, thuê máy, khác	25.082.949.011	-
Công ty CP ĐT và XD số 18.7	Bán bê tông	308.592.566	-
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.8	Phí bảo lãnh	55.747.428	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Mường Khương	Thuê máy và khác	104.400.000	4.464.233
Tổng Công ty Licogi - CTCP	Thuê sửa chữa	574.558.926	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

a) Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)

<u>Bên liên quan</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Năm 2025</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>
<u>Cho thuê thiết bị, văn phòng</u>		7.905.648.882	7.210.135.154
Công ty CPĐT và XD số 18.1	Giá trị xây thô cầu hàn, thuê thiết bị, thí nghiệm	6.343.433.362	-
Công ty TNHH MTVĐT và XD số 18.6	Tiền thuê máy móc và tiền bê tông, tiền phạt, phí bảo lãnh	995.635.350	7.210.135.154
Công ty TNHH MTVĐT và XD số 18.8	Tiền bê tông, thuê máy, khác...	566.580.170	-
<u>Bán bất động sản</u>		160.732.549.687	19.075.730.624
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc	Bán bất động sản	160.732.549.687	13.450.991.782
Ông Đặng Văn Giang	Bán bất động sản	-	3.781.511.035
Ông Nguyễn Ngọc Chung	Bán bất động sản	-	1.843.227.807
<u>Giao dịch mua hàng</u>		142.819.032.598	98.083.168.560
<u>Khối lượng xây lắp</u>			
Công ty CPĐT và XD số 18.1	Khối lượng xây lắp	24.794.797.802	43.832.606.202
Công ty CPĐT và XD số 18.3	Khối lượng xây lắp	(2.260.532.717)	-
Công ty TNHH MTVĐT và XD số 18.6	Khối lượng xây lắp	95.312.284.922	54.250.562.358
Công ty CPĐT và XD số 18.7	Khối lượng xây lắp	6.823.393.841	-
Công ty TNHH MTVĐT và XD số 18.8	Khối lượng xây lắp	17.824.088.750	-
Công ty TNHHĐT & PT Công nghiệp 18.9	Tiền tư vấn	325.000.000	-
		8.426.468.037	7.815.701.672
<u>Đi thuê thiết bị, thuê đất và các giao dịch khác</u>			
Công ty CPĐT và XD số 18.1	Thuê thiết bị	3.045.000.000	3.336.551.724
	Mua tài sản	278.505.792	954.545.455
Công ty TNHH MTVĐT và XD số 18.6	Thuê thiết bị	2.675.630.156	1.888.545.840
	Phí bảo lãnh	-	66.744.379
Công ty CPĐT và XD số 18.7	Thuê văn phòng, điện nước, thuê đất	399.732.089	632.744.274
	Thuê đất	27.600.000	27.600.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Mường Khương	Mua tài sản	80.000.000	-
	Phí dịch vụ tư vấn	-	123.000.000
Tổng Công ty Licogi - CTCP	Thuê máy cẩu và công cụ	1.920.000.000	785.970.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

a) Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<u>Phải thu khách hàng</u>		59.264.948.271	8.608.987.179
Công ty CP ĐT & XD số 18.1	Phải thu khách hàng	733.774.362	204.368.862
Công ty CP ĐT & XD số 18.3	Phải thu khách hàng	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc	Phải thu khách hàng	51.739.152.592	-
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.6	Phải thu khách hàng	6.724.909.562	8.251.006.562
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.8	Phải thu khách hàng	-	86.500.000
Tổng Công ty Licogi - CTCP	Phải thu khách hàng	67.111.755	67.111.755
<u>Trả trước cho người bán</u>		27.820.991.855	30.303.535.900
Tổng Công ty Licogi - CTCP	Trả trước cho người bán	16.147.880.000	16.147.880.000
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.6	Trả trước cho người bán	8.856.652.887	14.155.655.900
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.8	Trả trước cho người bán	2.816.458.968	-
<u>Phải thu khác</u>		1.942.438.510	588.836.492
Công ty CP ĐT & XD số 18.1	Phải thu khác	139.697.915	3.483.344
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.6	Phải thu khác	1.728.553.218	549.719.374
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.8	Phải thu khác	74.187.377	35.633.774
<u>Phải trả người bán</u>		225.245.817.525	246.156.037.405
Công ty CP ĐT & XD số 18.1	Phải trả người bán	22.735.529.672	26.962.614.056
Công ty CP ĐT & XD số 18.3	Phải trả người bán	23.615.176.611	28.277.813.873
Công ty CP ĐT & XD số 18.5	Phải trả người bán	24.394.400.537	24.394.400.537
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.6	Phải trả người bán	111.511.968.323	124.107.444.528
Công ty CP ĐT & XD số 18.7	Phải trả người bán	41.978.138.802	42.261.486.571
Công ty TNHH ĐT và PT Công nghiệp 18.9	Phải trả người bán	141.000.000	-
Tổng Công ty Licogi - CTCP	Phải trả người bán	869.603.580	152.277.840
<u>Người mua trả tiền trước</u>		35.904.744.186	19.222.315.000
Công ty CP Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc	Người mua trả tiền trước	3.951.809.000	18.223.915.000
Công ty CP ĐT & XD số 18.3	Người mua trả tiền trước	998.400.000	998.400.000
Công ty CP ĐT & XD số 18.5	Người mua trả tiền trước	30.954.535.186	-
<u>Phải trả khác</u>		-	4.969.422.681
Công ty CP ĐT & XD số 18.3	Phải trả khác	-	2.332.089.375
Công ty CP ĐT & XD số 18.5	Phải trả khác	-	813.972.602
Công ty CP Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc	Phải trả khác	-	1.823.360.704
<u>Phải thu về cho vay</u>		-	13.736.457.605
Công ty CP ĐT & XD số 18.1	Phải thu về cho vay	-	9.800.000.000
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.6	Phải thu về cho vay	-	3.936.457.605
<u>Phải trả lãi vay vốn</u>		-	3.146.061.977
Công ty CP ĐT & XD số 18.3	Công ty con	-	2.332.089.375
Công ty CP ĐT & XD số 18.5	Công ty con	-	813.972.602
<u>Phải trả vay ngắn hạn, dài hạn</u>		-	115.234.417.550
Công ty CP ĐT & XD số 18.5	Vay ngắn hạn	-	28.000.000.000
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc	Vay ngắn hạn	-	62.334.417.550
	Vay dài hạn	-	24.900.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

b) Thù lao và thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác

Họ tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thù lao của Hội đồng Quản trị			
Ông Nguyễn Xuân Hưng	Chủ tịch	520.000.000	580.000.000
Ông Bùi Thanh Tuyên	Thành viên	220.000.000	160.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Chung	Thành viên	220.000.000	160.000.000
Ông Đặng Văn Giang	Thành viên	220.000.000	160.000.000
Ông Trịnh Việt Dũng	Thành viên	220.000.000	160.000.000
Bà Vũ Thị Thu Thủy	Thư ký	72.000.000	48.000.000
Tổng		1.472.000.000	1.268.000.000
Thù lao của Ban Kiểm soát			
Ông Lưu Bá Thái	Trưởng BKS	360.000.000	352.000.000
Bà Thân Thị Len	Thành viên BKS	-	48.000.000
Ông Bùi Công Phách	Thành viên BKS	180.000.000	168.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Lan	Thành viên BKS	144.000.000	136.000.000
Bà Bùi Thị Thuần	Thành viên BKS	180.000.000	120.000.000
Tổng		864.000.000	824.000.000
Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
Ông Bùi Thanh Tuyên	Tổng Giám đốc	929.460.000	606.580.000
Ông Nguyễn Hữu Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	-	280.140.000
Ông Nguyễn Ngọc Chung	Phó Tổng Giám đốc	638.530.667	475.085.000
Ông Dương Quốc Khánh	Phó Tổng Giám đốc	796.876.500	593.281.000
Ông Hà Hồng Quang	Phó Tổng Giám đốc	811.018.833	594.061.000
Ông Ngô Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	706.370.000	526.500.000
Ông Đặng Long Diệp	Phó Tổng Giám đốc	726.183.500	528.060.000
Bà Nguyễn Thị Kim Xinh	Phó Tổng Giám đốc	710.570.000	530.400.000
Ông Nguyễn Xuân Hưng	Phó Tổng Giám đốc	566.020.000	143.000.000
Ông Phùng Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc	697.344.000	519.480.000
Ông Nguyễn Minh Thi	Phó Tổng Giám đốc	698.254.667	519.480.000
Ông Nguyễn Xuân Sơn	Phó Tổng Giám đốc	711.802.500	-
Bà Đỗ Thị Nhung	Kế toán trưởng, người CBTT	632.964.527	437.040.000
Bà Vũ Thị Thu Thủy	Thư ký HĐQT	464.088.635	-
Tổng		9.089.483.829	5.753.107.000

7.2 Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng trong tương lai:

Giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tăng vốn điều lệ từ việc chia cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết số 30/NQ-ĐHĐCĐ-L18 ngày 25/4/2025 của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025	76.232.650.000	-
Tổng	76.232.650.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.3 Báo cáo bộ phận

Công ty lập Báo cáo bộ phận theo 3 bộ phận phân theo lĩnh vực kinh doanh gồm: Hoạt động Xây dựng; Hoạt động kinh doanh bất động sản; Hoạt động trao đổi sản phẩm, hàng hóa, thí nghiệm.

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024:

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Hoạt động			Tổng
	kinh doanh Bất động sản	xây dựng	trao đổi sản phẩm, hàng hóa, thí nghiệm	
1	2	3	4	5
Doanh thu thuần ra bên ngoài	972.837.066.108	699.308.099.346	10.214.490.662	1.682.359.656.116
Chi phí bộ phận	570.817.363.162	659.263.007.783	1.392.466.665	1.231.472.837.610
Kết quả kinh doanh bộ	402.019.702.946	40.045.091.563	8.822.023.997	450.886.818.506
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				136.507.655.066
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				314.379.163.440
Doanh thu hoạt động tài chính				2.937.775.069
Chi phí tài chính				45.029.245.597
Thu nhập khác				28.814.807
Chi phí khác				18.918.426.384
Thuế TNDN hiện hành				71.902.097.485
Lợi nhuận sau thuế				181.495.983.850

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025:

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Hoạt động			Tổng
	kinh doanh Bất động sản	xây dựng	trao đổi sản phẩm, hàng hóa, thí nghiệm	
1	2	3	4	5
Doanh thu thuần ra bên ngoài	583.741.003.683	1.128.637.933.550	37.401.846.599	1.749.780.783.832
Chi phí bộ phận	395.816.017.389	1.078.593.100.511	22.598.565.276	1.497.007.683.176
Kết quả kinh doanh bộ	187.924.986.294	50.044.833.039	14.803.281.323	252.773.100.656
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				21.965.195.692
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				230.807.904.964
Doanh thu hoạt động tài chính				18.929.690.645
Chi phí tài chính				28.289.009.141
Thu nhập khác				642.894.568
Chi phí khác				26.842.021.116
Thuế TNDN hiện hành				33.163.125.148
Lợi nhuận sau thuế				162.086.334.772

7.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập



Lê Thị Lương Thu

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Nhung

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Bùi Thanh Tuyên

Số: 01GT/25-24/L18
(V/v: Giải trình KQKD Năm 2025
so với Năm 2024)

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

GIẢI TRÌNH
KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2025

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
- Quý cổ đông

- Tên tổ chức niêm yết: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 18
- Mã CK: L18
- Địa chỉ trụ sở: Số 471, Đường Nguyễn Trãi, P. Thanh Liệt, TP Hà Nội.

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh trên báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Chênh lệch
Tổng doanh thu và thu nhập	1.769.353,36	1.685.326,24	+84.027,12
Tổng chi phí	1.607.267,03	1.503.830,26	+103.436,77
Lợi nhuận sau thuế TNDN	162.086,33	181.495,98	-19.409,65

Doanh thu năm 2025 tăng so với năm 2024 là : 84.027,12 triệu đồng tương ứng 4,98%, trong đó tỷ trọng doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản lại giảm . Mặt khác năm 2025 do ảnh hưởng của thị trường trong và ngoài nước đã làm tăng chi phí sản xuất kinh doanh trong năm 2025 là 6,87% tương ứng tăng 103.436,77 triệu đồng so với năm 2024.

Trên đây là nguyên nhân chính làm lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2025 giảm 10,69% so với năm 2024 tương đương giảm 19.409,65 triệu đồng.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi
- Lưu Phòng TC-KT
- Lưu bộ phận CBTT



KẾ TOÁN TRƯỞNG
Đỗ Thị Nhung