

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



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 30/3/2026 tại đường dẫn: www.licogi18.com.vn

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2025: Không có.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

-Báo cáo TC.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT



KẾ TOÁN TRƯỞNG
Đỗ Thị Nhung



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

NỘI DUNG

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 |

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 (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 VND | 01/01/2025 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 VND | Năm 2024 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 thuê 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

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Lương Thu

Đỗ Thị Nhung

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:

| Tên Công ty | Ngành nghề | Tỷ lệ góp vốn | Tỷ lệ biểu quyết |
|--|--------------|---------------|------------------|
| <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 MTVĐT và XD số 18.6 | Xây dựng | 100,00% | 100,00% |
| Công ty TNHH MTVĐT 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 TNHHĐT & 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 hoàn 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:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu 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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán riêng; và
- 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.

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 Minh | 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 |

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

59.264.948.271 8.608.987.179

(*) 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 |

*Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan
(chi tiết tại thuyết minh số 7.1)*

27.820.991.855 30.303.535.900

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 |
| <i>Trong đó: Phải thu về cho vay là các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i> | - | 13.736.457.605 |

(**) Hợp đồng cho vay ngắn hạn số 15/2025/HDVV 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/HDVV 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) |
| <i>Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i> | 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/HDVV-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 | (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 | 25.369.955.439 | 219.109.234.902 | 70.868.599.112 | 835.292.726 | 316.183.082.179 |
| 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 | 13.739.370.630 | 132.447.458.957 | 54.319.493.052 | 728.552.066 | 201.234.874.705 |
| 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 | 11.630.584.809 | 86.661.775.945 | 16.549.106.060 | 106.740.660 | 114.948.207.474 |

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 | 11.308.943.939 | 7.701.516.834 | 19.010.460.773 |
| 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 | 3.562.702.054 | 2.754.916.954 | 6.317.619.008 |
| 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 | 7.746.241.885 | 4.946.599.880 | 12.692.841.765 |

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 CỐ 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 (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 MTVĐT & XD số 18.6 | 100,00% | 100,00% | Thi công công trình xây dựng | Hà Nội |
| Công ty TNHH MTVĐT & 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 TNHHĐT & 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 VND | 01/01/2025 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 THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | | Số có khả năng trả nợ | Số có khả năng trả nợ |
|--|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | | 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 Ông Bí | - | - | - | 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 thuê 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) | 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 đối tượng khác (5) | - | - | - | 24.900.000.000 | 24.900.000.000 | 24.900.000.000 |
| + 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 thuê 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) | | | | | | |
| 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 THUÊ 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/HĐTĐ 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/HĐTĐ 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 các 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. Các khoản vay vốn của cá nhân ngân hạn 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 hạn có kỳ hạn từ 3 tháng đến 12 tháng.
- (3) Các khoản vay vốn của cá nhân ngân hạn 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 hạn có kỳ hạn từ 3 tháng đến 12 tháng.
- (4) Hợp đồng tín dụng số 01/2023/219063/HĐTĐ 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/HĐTĐ 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/HĐTĐ 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 VNĐ. 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 VNĐ. 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 (VNĐ) | | Năm trước (VNĐ) | |
|---|---------------|--------------------------------------|-------------------|---------------|
| | Thời hạn | Tổng khoản thanh toán thuế tài chính | Trả tiền lãi thuế | Trả nợ gốc |
| Từ 1 năm trở xuống | | 4.814.719.106 | 595.642.427 | 4.219.076.679 |
| Từ 1 - 5 năm | | | 6.180.962.512 | 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-L18 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

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------------------|------------------------|
| Cổ đông | VND | 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 | Năm 2024 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | 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 |
| Cổ phiếu phổ thông | 45.739.793 | 38.116.528 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 45.739.793 | 38.116.528 |
| Cổ phiếu phổ thông | 45.739.793 | 38.116.528 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu) | 10.000 | 10.000 |

e. Các quỹ của doanh nghiệp

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| | VND | 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 | 01/01/2025 |
|--|---------------|---------------|
| | VND | 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 KẾT 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 | 642.894.568 | 28.814.807 |
| 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 | 26.842.021.116 | 18.918.426.384 |
| 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> | | - | 7.758.379.946 |
| Công ty CP ĐT và XD số 18.3 | Lãi vay phải trả | - | 2.366.501.626 |
| Công ty CP ĐT và XD số 18.5 | Lãi vay phải trả | - | 1.016.435.616 |
| Công ty CP Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc | Lãi vay phải trả | - | 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 | 482.283.195 |
| <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 | - |
| <u>Giao dịch bán hàng</u> | | | |
| <u>Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ</u> | | 26.300.975.671 | 172.646.258 |
| 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)

| Bên liên quan | Tính chất giao dịch | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--|--|------------------------|-----------------------|
| <u>Cho thuê thiết bị, văn phòng</u> | | 7.905.648.882 | 7.210.135.154 |
| Công ty CP ĐT và XD số 18.1 | Giá trị xây thô cầu hàn, thuê thiết bị, thí nghiệm | 6.343.433.362 | - |
| Công ty TNHH MTV ĐT 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 MTV ĐT 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 CP ĐT và XD số 18.1 | Khối lượng xây lắp | 24.794.797.802 | 43.832.606.202 |
| Công ty CP ĐT và XD số 18.3 | Khối lượng xây lắp | (2.260.532.717) | - |
| Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.6 | Khối lượng xây lắp | 95.312.284.922 | 54.250.562.358 |
| Công ty CP ĐT và XD số 18.7 | Khối lượng xây lắp | 6.823.393.841 | - |
| Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.8 | Khối lượng xây lắp | 17.824.088.750 | - |
| Công ty TNHH ĐT & 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 CP ĐT 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 MTV ĐT và XD số 18.6 | Thuê thiết bị | 2.675.630.156 | 1.888.545.840 |
| | Phí bảo lãnh | - | 66.744.379 |
| Công ty CP ĐT 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 CPĐT & XD số 18.1 | Phải thu khách hàng | 733.774.362 | 204.368.862 |
| Công ty CPĐT & 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 CPĐT & 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 CPĐT & XD số 18.1 | Phải trả người bán | 22.735.529.672 | 26.962.614.056 |
| Công ty CPĐT & XD số 18.3 | Phải trả người bán | 23.615.176.611 | 28.277.813.873 |
| Công ty CPĐT & 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 CPĐT & 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 CPĐT & XD số 18.3 | Người mua trả tiền trước | 998.400.000 | 998.400.000 |
| Công ty CPĐT & XD số 18.5 | Người mua trả tiền trước | 30.954.535.186 | - |
| <u>Phải trả khác</u> | | - | 4.969.422.681 |
| Công ty CPĐT & XD số 18.3 | Phải trả khác | - | 2.332.089.375 |
| Công ty CPĐT & 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 CPĐT & 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 CPĐT & XD số 18.3 | Công ty con | - | 2.332.089.375 |
| Công ty CPĐT & 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 CPĐT & 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 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 18

Số 471 đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Liệt,

Tp.Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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 kinh doanh Bất động sản | Hoạt động xây dựng | Hoạt động trao đổi sản phẩm, hàng hóa, thí nghiệm | Tổng |
|---|--------------------------------------|-----------------------|---|------------------------|
| 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 kinh doanh Bất động sản | Hoạt động xây dựng | Hoạt động trao đổi sản phẩm, hàng hóa, thí nghiệm | Tổng |
|---|--------------------------------------|-----------------------|---|------------------------|
| 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

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc







Lê Thị Lương Thu

Đỗ Thị Nhung

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

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 18



KẾ TOÁN TRƯỞNG
Đỗ Thị Nhung