

Số: 04/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 Liệt, thành phố Hà Nội.

- Điện thoại liên hệ/Tel: 02 435526925

- Email: donhung1986@gmail.com Website: www.licogi18.com.vn

3. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC hợp nhất 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

Văn 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

Văn 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: 30/03/2026 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.
- Giải trình CLLNST

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 HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	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 hợp nhất 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 7 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 Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được soát xét 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 hợp nhất 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 hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán 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 hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc, *Thub*



Bùi Thanh Tuyên
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Số: 128/2026/BCKTHN-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 hợp nhất 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 hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán 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 hợp nhất.



A blue handwritten signature, likely of the auditor, written in cursive.

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 HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		5.188.196.498.955	4.539.013.881.549
I- Tiền	110	5.1	346.772.407.437	340.646.625.779
1. Tiền	111		188.170.407.437	326.300.625.779
2. Các khoản tương đương tiền	112		158.602.000.000	14.346.000.000
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		51.552.469.598	48.273.005.346
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	51.552.469.598	48.273.005.346
III- Các khoản phải thu	130		1.838.601.854.243	1.445.890.890.216
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	1.318.141.323.573	1.159.269.803.399
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	479.687.026.581	362.072.311.070
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	87.970.900.000	14.024.131.112
6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	121.470.172.184	98.267.861.979
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(168.667.568.095)	(187.743.217.344)
IV- Hàng tồn kho	140		2.903.915.041.141	2.633.025.711.327
1. Hàng tồn kho	141	5.8	2.915.140.727.948	2.638.636.313.731
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	5.8	(11.225.686.807)	(5.610.602.404)
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		47.354.726.536	71.177.648.881
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	2.476.209.391	1.058.646.664
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		44.736.692.203	70.119.002.217
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.10	141.824.942	-
B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		597.888.125.725	524.957.409.265
I- Các khoản phải thu dài hạn	210		494.792.000	32.000.000
5. Phải thu cho vay dài hạn	215	5.5	461.500.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	33.292.000	32.000.000
II- Tài sản cố định	220		372.968.315.839	342.581.351.473
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.11	357.475.754.431	325.271.276.916
- Nguyên giá	222		825.108.356.463	759.871.260.337
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(467.632.602.032)	(434.599.983.421)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.12	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	5.13	2.799.719.643	2.263.645.286
- Nguyên giá	228		3.686.327.526	2.951.077.526
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(886.607.883)	(687.432.240)
III- Bất động sản đầu tư	230		46.010.007.070	-
1. Nguyên giá	231	5.14	46.010.007.070	-
IV - Tài sản dở dang dài hạn	240		12.864.397.101	3.738.630.433
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.15	12.864.397.101	3.738.630.433
IV- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		80.335.355.451	119.543.431.990
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.16	10.039.083.268	68.070.982.541
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.16	85.355.000.000	30.559.800.000
4. Dự phòng giảm giá ĐTTTC dài hạn	254	5.16	(15.058.727.817)	(14.087.350.551)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5.2	-	35.000.000.000
V- Tài sản dài hạn khác	260		85.215.258.264	59.061.995.369
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	65.964.499.958	37.379.072.148
4. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.17	3.950.758.306	4.582.923.221
5. Lợi thế thương mại	269	5.18	15.300.000.000	17.100.000.000
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		5.786.084.624.680	5.063.971.290.814

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		4.791.435.657.322	4.279.749.687.838
I- Nợ ngắn hạn	310		3.668.337.626.624	3.334.593.928.158
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.19	927.378.743.227	889.014.909.112
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.20	1.349.222.980.772	764.927.734.653
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	5.10	40.533.916.904	195.413.179.548
4. Phải trả người lao động	314		83.980.619.295	93.398.175.137
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.21	8.518.036.298	24.748.587.157
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.22	222.440.000	702.556.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.23	83.928.617.405	171.570.855.297
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.25	1.096.466.748.661	1.134.137.783.771
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.24	60.171.229.532	48.788.111.684
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		17.914.294.530	11.892.035.799
II- Nợ dài hạn	330		1.123.098.030.698	945.155.759.680
6. Phải trả dài hạn khác	337	5.23	903.306.000	747.494.000
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.25	963.363.524.995	824.400.474.826
11. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.24	158.831.199.703	120.007.790.854
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		994.648.967.358	784.221.602.976
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.26	994.648.967.358	784.221.602.976
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		457.397.930.000	381.165.280.000
- Cổ phiếu phổ thông 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		39.722.590.186	38.598.071.439
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		290.805.859.460	210.184.844.055
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		124.019.023.568	6.205.520.962
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		166.786.835.892	203.979.323.093
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		192.440.196.803	139.918.289.300
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN (450 = 300+400)	440		5.786.084.624.680	5.063.971.290.814

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập

Đặng Thị Quỳnh Trang

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Nhung

Tổng Giám đốc



Bùi Thanh Tuyên

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	4.825.799.087.683	4.924.717.468.479
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		4.825.799.087.683	4.924.717.468.479
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	4.418.996.242.067	4.294.577.453.977
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		406.802.845.616	630.140.014.502
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	7.090.062.598	4.327.950.670
7. Chi phí tài chính	22	6.3	62.490.314.491	100.307.457.245
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>60.643.649.521</i>	<i>87.225.962.833</i>
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên danh liên kết	24		120.531.802	803.535.104
9. Chi phí bán hàng	25	6.4	10.310.579.017	25.030.425.386
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.4	99.772.576.930	205.886.442.373
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		241.439.969.578	304.047.175.272
12. Thu nhập khác	31	6.5	17.965.248.831	24.052.231.118
13. Chi phí khác	32	6.5	28.416.303.937	20.317.657.419
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(10.451.055.106)	3.734.573.699
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		230.988.914.472	307.781.748.971
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.6	44.437.018.804	86.861.953.057
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.6	632.164.913	(3.923.135.088)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		185.919.730.755	224.842.931.002
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		166.786.835.892	203.979.323.094
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		19.132.894.863	20.863.607.908
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.7	3.636	5.220

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đặng Thị Quỳnh Trang

Đỗ Thị Nhung

Bùi Thanh Tuyên

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		230.988.914.472	307.781.748.971
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		41.962.026.663	39.267.529.184
- Các khoản dự phòng	03		37.717.339.117	161.465.407.441
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(87.714.013)	(9.562.309)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(7.599.303.130)	(4.506.675.824)
- Chi phí lãi vay	06		60.643.649.521	87.225.962.833
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		363.624.912.630	591.224.410.296
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(345.900.817.026)	(350.557.111.447)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(276.504.414.217)	684.483.070.959
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		464.098.218.519	(729.676.908.170)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(30.002.990.537)	(14.728.366.889)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(66.951.858.649)	(83.836.766.777)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(85.661.629.859)	(23.766.032.258)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		29.920.442.502	111.545.140.764
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(17.689.090.295)	(60.195.863.826)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		34.932.773.068	124.491.572.652
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		(125.692.696.748)	(35.124.744.779)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		538.545.454	298.287.463
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(185.805.964.252)	(78.110.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		137.054.688.717	96.491.931.670
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(3.434.500.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.870.409.950	4.098.439.990
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(170.035.016.879)	(15.780.585.656)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		49.000.000.000	7.350.000.000
3. Tiền thu từ đi vay	33		2.256.344.626.051	2.804.253.768.691
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.150.833.534.313)	(2.794.465.127.209)
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		(9.151.703.603)	(44.187.653.970)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		141.140.311.456	(32.535.512.318)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		6.038.067.645	76.175.474.678
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		340.646.625.779	264.461.588.792
Ảnh hưởng thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		87.714.013	9.562.309
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	346.772.407.437	340.646.625.779

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đặng Thị Quỳnh Trang

Đỗ Thị Nhung

Bùi Thanh Tuyên

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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 7 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.

Tổng số nhân viên của Công ty và các Công ty con tại ngày 31/12/2025 là: 1.642 người (tại ngày 31/12/2024 là 1.416 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;
- 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;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

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...

1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**Kỳ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**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.

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 và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua Công ty con.

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 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 thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**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 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 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 HỢP NHẤT (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 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:

	Thời gian khấu hao
	Số năm
Nhà xưởng và 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, nhãn hiệu tên thương mại 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:

	Số năm
Máy móc, thiết bị	06 - 08
Phương tiện vận tải	06 - 08

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Chi phí 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 và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, 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, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác)
- 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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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 hợp nhất khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Nguyên tắc ghi nhận 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.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả là chi phí lãi vay ngân hàng trích trước.

Nguyên tắc 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.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm:

- Dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp
- Dự phòng phải trả khác: khoản dự phòng phải trả đối với hợp đồng có rủi ro lớn mà trong đó những chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá những lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

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 hoặc xử lý lỗ 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 doanh thu, thu nhập khác

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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 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.

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

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.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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.

Lãi trên cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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, bất động sản, 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 HỢP NHẤT

5.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	1.050.142.735	5.370.530.019
Tiền gửi ngân hàng	187.120.264.702	320.930.095.760
Các khoản tương đương tiền (*)	158.602.000.000	14.346.000.000
Tổng	346.772.407.437	340.646.625.779

(*) Các khoản tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng với lãi suất từ 1,9% đến 4,75%/năm.

5.2 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	51.552.469.598	51.552.469.598	48.273.005.346	48.273.005.346
<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
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Hưng Yên	50.052.469.598	50.052.469.598	48.123.005.346	48.123.005.346
Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - CN Bắc Hưng Yên	1.350.000.000	1.350.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP ĐT&PT VN - CN Quang Minh	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Dài hạn	-	-	35.000.000.000	35.000.000.000
Ngân hàng TMCP ĐT&PT VN - CN Hưng Yên	-	-	35.000.000.000	35.000.000.000
Tổng	51.552.469.598	51.552.469.598	83.273.005.346	83.273.005.346

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gửi tại các Ngân hàng với lãi suất dao động từ 3,9% đến 5,2%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.3 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	1.318.141.323.573	1.159.269.803.399
Tổng Công ty LICOGI - CTCP	29.149.770.915	30.168.170.915
Công ty CP Tập đoàn ĐT PT Công nghiệp TTP	127.193.864.396	137.414.609.820
Công ty KCN Thăng Long II	23.515.267.486	15.917.142.216
Công ty CP Tập đoàn Phúc Sơn (*)	66.105.845.456	66.605.845.456
Công ty TNHH CN vật liệu mới HMT	32.806.974.945	87.724.504.523
Công ty TNHH YIDA Việt Nam	32.886.973.303	69.325.787.472
Công ty TNHH Công nghệ Bonsen Việt Nam	11.856.942.787	46.137.788.455
Công ty TNHH sợi Golden Eagle Việt Nam	50.459.892.748	-
Phải thu các đối tượng khác	944.165.791.537	705.975.954.542
Tổng	1.318.141.323.573	1.159.269.803.399
<i>Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>82.046.605.434</i>	<i>35.017.790.582</i>

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

5.4 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	479.687.026.581	362.072.311.070
Công ty TNHH MTV XD & TM Hải Long	-	59.424.502.717
Công ty CP Đầu tư & XD Phúc Thiên Lộc	44.459.606.763	936.221.582
Công ty CP TM & Xây dựng SQS 18	92.883.090.458	104.208.134.644
Tổng Công ty Licogi - CTCP	16.147.880.000	16.147.880.000
Công ty TNHH ĐTXD Tân Hải Dương	-	10.973.475.672
Công ty TNHH XD và TM Đông Hưng Phát	48.000.000.000	-
Công ty CP XD và TM Hoàng Kim	46.137.827.668	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng Đông Sơn	57.096.579.221	-
Trả trước các nhà cung cấp khác	174.962.042.471	170.382.096.455
Tổng	479.687.026.581	362.072.311.070
<i>Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>16.147.880.000</i>	<i>16.147.880.000</i>

5.5 PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	87.970.900.000	14.024.131.112
Cho vay các cá nhân (*)	87.970.900.000	14.024.131.112
Dài hạn	461.500.000	-
Cho vay cá nhân (**)	461.500.000	-
Tổng	88.432.400.000	14.024.131.112

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.5 PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP THEO)

- (*) Nghị quyết số 82/NQ-HĐQT/LICOGI18 ngày 29/12/2025 của Hội đồng Quản trị - Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 18 là Công ty mẹ, thông qua ý kiến chỉ đạo để Người quản lý phần vốn thực hiện quyền biểu quyết tại cuộc họp Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển công nghiệp 18.9 (Licogi 18.9) sử dụng nguồn vốn nhàn rỗi của Công ty chưa đưa vào hoạt động sản xuất kinh doanh để cho các tổ chức, cá nhân uy tín vay với lãi suất không thấp hơn lãi suất tiền gửi tại BIDV trong thời gian tối đa là 1 năm cho các cá nhân vay; thời hạn cho vay của các hợp đồng là 1 năm, lãi suất 4,5%/năm. Hình thức cho vay có đảm bảo bằng các bất động sản thuộc sở hữu của các cá nhân và các thỏa thuận đảm bảo khác, khi có nhu cầu vốn các bên sẽ thông báo trước 1 tháng để thu hồi gốc và lãi kịp thời.
- (**) Hợp đồng cho vay số 22.5.2025/HĐVV ký ngày 22/5/2025 cho Nhân viên Công ty vay 461.500.000 VND đến ngày 22/5/2027, hình thức cho vay hỗ trợ khó khăn cho người lao động.

5.6 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	121.470.172.184	(35.959.032.339)	98.267.861.979	(43.059.032.339)
- Tạm ứng	70.551.480.281	-	40.175.449.546	-
- Ký quỹ, ký cược	3.362.083.930	-	6.865.767.795	-
- Phải thu khác	47.556.607.973	(35.959.032.339)	51.226.644.638	(43.059.032.339)
<i>Công ty TNHH XD du lịch Mạnh Đạt (i)</i>	<i>25.158.627.150</i>	<i>(25.158.627.150)</i>	<i>25.158.627.150</i>	<i>(25.158.627.150)</i>
<i>Công ty CP Sản xuất VLXD Kim Sơn (ii)</i>	<i>5.593.380.732</i>	<i>(5.593.380.732)</i>	<i>5.593.380.732</i>	<i>(5.593.380.732)</i>
<i>Công ty Cổ phần TB CN Maksteel (iii)</i>	<i>4.307.024.457</i>	<i>(4.307.024.457)</i>	<i>12.307.024.457</i>	<i>(12.307.024.457)</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>12.497.575.634</i>	<i>(900.000.000)</i>	<i>8.167.612.299</i>	-
Dài hạn	33.292.000	-	32.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	33.292.000	-	32.000.000	-
Tổng	121.503.464.184	(35.959.032.339)	98.299.861.979	(43.059.032.339)

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.7 NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	217.655.159.887	48.987.591.792	199.954.463.004	12.211.245.660
<i>Trong đó số đã dự phòng:</i>				
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Tiền bê tông CT Bắc hà - Cty LICOGI 20	5.100.675.805	(5.100.675.805)	-	-
Công ty CP SX VLXD Kim Sơn	5.593.380.732	(5.593.380.732)	-	-
Công ty CP thiết bị CN Maksteel	4.307.024.457	(4.307.024.457)	-	-
Công ty CP Tập đoàn Phúc Sơn	66.105.845.456	(66.105.845.456)	-	-
Bà Nguyễn Thị Xa	31.789.848.525	(15.894.927.262)	15.894.921.263	-
CT TNHH MTV - TCT Công nghiệp Tàu thủy Nam Triệu	9.921.442.775	(9.921.442.775)	-	-
Công ty TNHH XD du lịch Mạnh Đạt	25.158.627.150	(25.158.627.150)	-	-
Tổng Công ty Licogi - CN Licogi số 1	8.051.019.141	(8.051.019.141)	-	-
TCT Đầu tư nước và môi trường Việt Nam- NM nước Huế	6.659.537.613	(1.997.861.284)	4.661.676.329	-
Công ty CP ĐTXD PT Đông Đô - CT Ủy ban dân tộc	24.394.400.537	(1.812.081.145)	22.582.319.392	-
Các đối tượng khác	30.573.357.696	(24.724.682.888)	5.848.674.808	-
Tổng	217.655.159.887	(168.667.568.095)	48.987.591.792	

5.8 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	3.393.606.395	-	2.635.010.331	-
Công cụ, dụng cụ	38.495.000	-	37.171.858	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	2.616.689.842.694	-	2.492.274.037.056	-
Thành phẩm (**)	295.018.783.859	(11.225.686.807)	143.690.094.486	(5.610.602.404)
Tổng	2.915.140.727.948	(11.225.686.807)	2.638.636.313.731	(5.610.602.404)

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí dở dang các Dự án Bất động sản (***)	2.136.397.672.345	1.969.291.428.166
Các công trình xây dựng dở dang khác	480.292.170.349	522.982.608.890
Cộng	2.616.689.842.694	2.492.274.037.056

(**) 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, TP.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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	2.476.209.391	1.058.646.664
Chi phí công cụ, dụng cụ và chi phí khác chờ phân bổ	2.476.209.391	1.058.646.664
Dài hạn	65.964.499.958	37.379.072.148
Chi phí công cụ, dụng cụ và chi phí khác chờ phân bổ	65.964.499.958	37.379.072.148
Tổng	68.440.709.349	38.437.718.812

5.10 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	01/01/2025 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2025 VND
Phải nộp	195.413.179.548	466.427.541.233	621.306.803.877	40.533.916.904
Thuế giá trị gia tăng	18.659.426.487	55.710.004.862	67.824.765.436	6.544.665.913
Thuế thu nhập doanh nghiệp	74.944.295.239	43.787.586.382	85.661.629.859	33.070.251.762
Thuế thu nhập cá nhân	903.691.500	4.710.232.948	5.012.996.777	600.927.671
Thuế tài nguyên		5.312.916.864	4.994.845.306	318.071.558
Tiền đất, tiền sử dụng đất	100.905.766.322	309.588.201.015	410.493.967.337	-
Các loại thuế khác		47.318.599.162	47.318.599.162	-
Phải thu	-	141.824.942	-	141.824.942
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	141.824.942	-	141.824.942

119
 TY
 H
 CÁ
 T
 101

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/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT - BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.11 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Nội dung	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2025	283.823.247.955	315.931.129.514	157.456.971.698	2.659.911.170	759.871.260.337
Tăng trong năm	1.939.557.299	39.436.534.085	29.978.243.921	233.314.815	71.587.650.120
Mua mới trong năm	1.939.557.299	39.436.534.085	29.978.243.921	233.314.815	71.587.650.120
Giảm trong năm	-	120.000.000	6.230.553.994	-	6.350.553.994
Thanh lý nhượng bán	-	120.000.000	6.230.553.994	-	6.350.553.994
Tại ngày 31/12/2025	285.762.805.254	355.247.663.599	181.204.661.625	2.893.225.985	825.108.356.463
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2025	80.509.224.155	203.175.062.827	148.879.051.873	2.036.644.566	434.599.983.421
Tăng trong năm	10.554.947.885	20.814.854.440	7.723.707.410	289.662.870	39.383.172.605
Khấu hao trong năm	10.554.947.885	20.814.854.440	7.723.707.410	289.662.870	39.383.172.605
Giảm trong năm	-	120.000.000	6.230.553.994	-	6.350.553.994
Thanh lý, nhượng bán	-	120.000.000	6.230.553.994	-	6.350.553.994
Tại ngày 31/12/2025	91.064.172.040	223.869.917.267	150.372.205.289	2.326.307.436	467.632.602.032
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2025	203.314.023.800	112.756.066.687	8.577.919.825	623.266.604	325.271.276.916
Tại ngày 31/12/2025	194.698.633.214	131.377.746.332	30.832.456.336	566.918.549	357.475.754.431

Giá trị còn lại của TSCĐ đã dùng để thế chấp, cầm cố cho các khoản vay Ngân hàng tại ngày 31/12/2025 là 120.615.112.225 VND (tại ngày 01/01/2025 là 98.178.469.138 VND).

Nguyên giá của TSCĐ bao gồm các TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 31/12/2025 là 260.709.604.094 VND (tại ngày 01/01/2025 là: 253.730.461.544 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 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	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	11.308.943.939	7.701.516.834	19.010.460.773
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 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	-	-	-
Tại ngày 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

5.13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Nhãn hiệu, tên thương hiệu	Phần mềm máy tính	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2025	1.336.925.674	1.041.666.667	572.485.185	2.951.077.526
Tăng trong năm	-	-	735.250.000	735.250.000
Mua trong năm	-	-	735.250.000	735.250.000
Giảm trong năm	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	1.336.925.674	1.041.666.667	1.307.735.185	3.686.327.526
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2025	-	554.058.641	133.373.599	687.432.240
Tăng trong năm	-	60.185.184	138.990.459	199.175.643
Khấu hao trong năm	-	60.185.184	138.990.459	199.175.643
Giảm trong năm	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	-	614.243.825	272.364.058	886.607.883
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2025	1.336.925.674	487.608.026	439.111.586	2.263.645.286
Tại ngày 31/12/2025	1.336.925.674	427.422.842	1.035.371.127	2.799.719.643

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 540.000.000 VND (ngày 01/01/2025: 500.000.000 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

<u>Khoản mục</u>	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng trong năm</u>	<u>Giảm trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
a) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
- Nguyên giá	-	46.010.007.070	-	46.010.007.070
Quyền sử dụng đất	-	46.010.007.070	-	46.010.007.070
- Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Giá trị còn lại	-	46.010.007.070	-	46.010.007.070
Quyền sử dụng đất	-	46.010.007.070	-	46.010.007.070

Bất động sản đầu tư của Công ty là giá trị quyền sử dụng đất đầu tư nắm giữ chờ tăng giá tại Dự án Khu dân cư Bí Trung, Thành phố Uông Bí, Tỉnh Quảng Ninh và các thửa đất thuộc Dự án Khu Đô thị - Du lịch, Dịch vụ Bái Tử Long I, TP. Cẩm Phả, Tỉnh Quảng Ninh.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán.

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 là 46.010.007.070 VND để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng.

5.15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<u>31/12/2025 (VND)</u>		<u>01/01/2025 (VND)</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>
Đầu tư tài sản cố định	9.588.206.534	9.588.206.534	2.270.182.073	2.270.182.073
Mua sắm máy móc	9.588.206.534	9.588.206.534	2.270.182.073	2.270.182.073
Chi phí XD CB dở dang	3.276.190.567	3.276.190.567	1.468.448.360	1.468.448.360
Mua sắm TSCĐ+ khác	787.313.116	787.313.116	1.468.448.360	1.468.448.360
Trạm bê tông Xuân Giao	361.052.062	361.052.062	-	-
Dự án cụm công nghiệp Yên Phương + Tân Định	2.127.825.389	2.127.825.389	-	-
Tổng	12.864.397.101	12.864.397.101	3.738.630.433	3.738.630.433

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.16 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2025		01/01/2025			
	Tỷ lệ (%)	Giá gốc / Giá trị theo phương pháp Vốn Chủ sở hữu VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết						
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 18.7	34,35%	10.039.083.268	(*)	-	(*)	(4.720.394.511)
Công ty CP Thủy điện Hua Chăng tỉnh Lai Châu (**)	21,11%	-	-	-	(*)	(2.901.522.141)
Công ty Cổ phần Thủy điện Nậm So 1 (**)	30,00%	-	-	-	(*)	(1.818.872.370)
Đầu tư vào đơn vị khác		85.355.000.000	(15.058.727.817)	30.559.800.000	(9.366.956.040)	
Công ty CP Thủy điện Hua Chăng tỉnh Lai Châu (**)	10,77%	19.000.000.000	(*)	(2.792.182.658)	-	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Nậm So 1 (**)	15,30%	36.000.000.000	(*)	(1.433.212.480)	(*)	(455.000.000)
Công ty CP BOT Quốc lộ 2	2,92%	455.000.000	(*)	(455.000.000)	(*)	(302.813.799)
Công ty Du lịch Hồng Lĩnh	3,67%	2.200.000.000	(*)	(302.813.799)	(*)	(8.609.142.241)
Công ty CP Phát triển Tùng Lâm	4,01%	27.700.000.000	(*)	(10.075.518.880)	(*)	(14.087.359.551)
Tổng		95.394.083.268	(15.058.727.817)	98.630.782.541		

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

(**) Khoản đầu tư của Công ty con vào Công ty CP Thủy điện Hua Chăng tỉnh Lai Châu và Công ty CP Thủy điện Nậm So được phân loại lại từ khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết sang khoản đầu tư vào đơn vị khác do tính lại tỷ lệ sở hữu vốn đầu tư tại thời điểm đầu năm và cuối năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.17 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.950.758.306	4.582.923.221
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	3.950.758.306	4.582.923.221

5.18 LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Lợi thể thương mại phát sinh từ việc mua lại cổ phần của cá nhân tại Công ty Cổ phần năng lượng Mường Khương	18.000.000.000	18.000.000.000
Giá trị phân bổ lũy kế đến cuối năm	2.700.000.000	900.000.000
Lợi thể thương mại tại ngày cuối năm	15.300.000.000	17.100.000.000

5.19 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngắn hạn	927.378.743.227	927.378.743.227	889.014.909.112	889.014.909.112
Công ty CPĐT và XD số 18.7	42.328.963.673	42.328.963.673	42.612.311.442	42.612.311.442
Công ty TNHH TM Hải Long	131.679.548.554	131.679.548.554	106.500.000.000	106.500.000.000
Công ty Phúc Khánh	62.271.419.799	62.271.419.799	96.645.096.034	96.645.096.034
Các đối tượng khác	691.098.811.201	691.098.811.201	643.257.501.636	643.257.501.636
Tổng	927.378.743.227	927.378.743.227	889.014.909.112	889.014.909.112
<i>Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>43.198.567.253</i>	<i>43.198.567.253</i>	<i>42.764.589.282</i>	<i>42.764.589.282</i>

5.20 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	1.349.222.980.772	764.927.734.653
BQL DA ĐTXD CT nông nghiệp và PTNT Hải Phòng	188.767.486.000	167.034.040.000
BQL DA ĐTXD công trình giao thông TP Hà Nội	341.837.094.000	35.531.438.000
BQL DA ĐTXD CT Giao Thông và Nông Nghiệp Tỉnh Thái Nguyên	57.877.856.100	88.058.694.000
BQL DA ĐTXD các công trình giao thông và NN Hải Phòng	144.668.262.615	-
Ban quản lý dự án khu vực Vĩnh Phúc	107.980.427.000	48.720.541.000
Công ty KCN Thăng Long II (San lắp GĐ II, III)	8.309.639.353	42.564.251.168
BQL dự án đầu tư xây dựng khu vực II tỉnh Quảng Ninh	18.889.584.377	59.112.748.000
Các đối tượng khác	480.892.631.327	323.906.022.485
Tổng	1.349.222.980.772	764.927.734.653
<i>Trong đó: Người mua trả trước là các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>3.951.809.000</i>	<i>18.223.915.000</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.21 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	8.518.036.298	24.748.587.157
Chi phí trích trước cho công trình	5.607.999.603	18.719.920.784
Chi phí lãi vay và chi phí phải trả khác	2.910.036.695	6.028.666.373
Tổng	8.518.036.298	24.748.587.157

5.22 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	222.440.000	702.556.000
Doanh thu cho thuê kho xưởng nhận trước	222.440.000	702.556.000
Tổng	222.440.000	702.556.000

5.23 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	83.928.617.405	171.570.855.297
Kinh phí công đoàn	2.106.041.190	1.729.273.353
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	26.525.806.700	60.739.456.700
Các khoản phải trả, phải nộp khác	55.296.769.515	109.102.125.244
Dài hạn	903.306.000	747.494.000
Ký quỹ, ký cược dài hạn	903.306.000	747.494.000
Tổng	84.831.923.405	172.318.349.297

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

5.24 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	60.171.229.532	48.788.111.684
Dự phòng bảo hành Công trình	60.171.229.532	48.788.111.684
Dài hạn	158.831.199.703	120.007.790.854
Dự phòng bảo hành Công trình	158.831.199.703	120.007.790.854
Tổng	219.002.429.235	168.795.902.538

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/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.25 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025		Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
a) Vay ngắn hạn	1.096.466.748.661	1.096.466.748.661	1.906.449.313.471	1.944.120.348.581	1.134.137.783.771
NH TMCP ĐT & PT VN - CN Bắc Hải Dương (1)	90.692.986.828	90.692.986.828	134.142.903.297	140.964.218.800	97.514.302.331
NH TMCP ĐT & PT VN - CN Quang Minh (2)	220.012.912.935	220.012.912.935	312.276.164.166	288.273.163.490	196.009.912.259
NH TMCP ĐT & PT VN - CN Hưng Yên	-	-	233.858.452.936	500.454.118.565	266.595.665.629
NH TMCP Công thương VN - CN Ông Bí	34.801.576.815	34.801.576.815	70.123.455.650	83.886.484.974	48.564.606.139
NH TMCP ĐT & PT VN - CN Hạ Long	48.575.007.507	48.575.007.507	104.584.618.034	96.521.000.000	40.511.389.473
NH TMCP Quân đội - CN Hưng Yên	383.073.774.588	383.073.774.588	798.965.042.494	586.186.828.004	170.295.560.098
NH TMCP ĐT & PTVN - CN Cầu Giấy	-	-	7.224.835.341	10.755.823.341	3.530.988.000
NH TMCP Tiên Phong Bank - CN Ông Bí	13.407.485.732	13.407.485.732	13.407.485.732	5.399.000.000	1.470.683.062
NH TMCP Bảo Việt - CN Hạ Long	7.557.496.984	7.557.496.984	11.485.813.922	62.334.417.550	62.334.417.550
Công ty CP Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc	-	-	-	169.345.293.857	247.310.259.230
Vay các cá nhân (3)	126.145.507.272	126.145.507.272	48.180.541.899	-	-
+ Nợ dài hạn đến hạn trả	172.200.000.000	172.200.000.000	172.200.000.000	-	-
NH TMCP ĐT & PT VN - CN Quang Minh (4)	172.200.000.000	172.200.000.000	172.200.000.000	-	-
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	963.363.524.995	963.363.524.995	522.095.312.580	383.132.262.411	824.400.474.826
+ Vay dài hạn	957.598.494.676	957.598.494.676	521.808.312.580	378.913.185.732	814.703.367.828
NH TMCP ĐT & PT VN - CN Quang Minh (4)	578.129.492.410	578.129.492.410	273.546.269.580	237.700.000.000	542.283.222.830
NH TMCP Tiên Phong - CN Bắc Ninh	87.148.657.268	87.148.657.268	105.743.643.000	18.594.985.732	-
NH TMCP ĐT & PT VN - CN Hưng Yên	-	-	-	70.740.000.000	70.740.000.000
NH TMCP Tiên Phong Bank - CN Ông Bí	1.836.000.000	1.836.000.000	2.160.000.000	324.000.000	24.900.000.000
Công ty CP Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc	290.484.344.998	290.484.344.998	140.358.400.000	26.654.200.000	176.780.144.998
Vay các cá nhân (5)	5.765.030.319	5.765.030.319	287.000.000	4.219.076.679	9.697.106.998
+ Nợ thuế tài chính dài hạn	5.765.030.319	5.765.030.319	287.000.000	4.219.076.679	9.697.106.998
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - SUMI TRUST (6)	-	-	-	-	-
Tổng	2.059.830.273.656	2.059.830.273.656	2.428.544.626.051	2.327.252.610.992	1.958.538.258.597

Trong đó: Vay và nợ thuế tài chính là các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)

87.234.417.550 87.234.417.550 87.234.417.550 87.234.417.550



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.25 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

- (1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2025/219063/HĐTD 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/HĐTD ngày 27/08/2025. Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 1.400 tỷ đồng. Trong đó: Hạn mức cho vay ngân hàng, bảo lãnh thanh toán là 200 tỷ đồng, hạn mức phát hành bảo lãnh là 1.200 tỷ đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp của khách hàng. Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký Hợp đồng này đến hết ngày 15/08/2026. Thời hạn cho vay xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. 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 hàng với lãi suất vay dao động từ 5% đến 7,5%/năm, mục đích vay để đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Bắc Cầu Hàn, không có tài sản đảm bảo. Các khoản vay cá nhân ngân hàng có kỳ hạn từ 3 tháng đến 12 tháng.
 - (3) Các khoản vay vốn của cá nhân ngân hàng với lãi suất vay dao động từ 5% đến 7,5%/năm, mục đích vay để đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Bắc Cầu Hàn, không có tài sản đảm bảo. Các khoản vay cá nhân ngân hàng có kỳ hạn từ 3 tháng đến 12 tháng.
 - (4) Hợp đồng tín dụng số 01/2023/219063/HĐTDDA 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/HĐTDDA 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 Huống 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/HĐTD 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.25 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 thuế tài chính

Các khoản nợ thuế tài chính đã thanh toán	Năm nay (VNĐ)		Năm trước (VNĐ)	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc	Trả tiền lãi thuế
Từ 1 năm trở xuống	4.814.719.106	595.642.427	4.219.076.679	6.180.962.512
Từ 1 - 5 năm				694.462.682
Từ 5 năm trở lên				5.486.499.830

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.26 VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

b) Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Cổ đông		
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

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

e) Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	39.722.590.186	38.598.071.439
Tổng	39.722.590.186	38.598.071.439

5.27 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

a) Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
Ngoại tệ (USD)	167,44	35.990,86

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	39.995.539.640	36.564.130.126

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 HỢP NHẤT

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu hoạt động Xây dựng	4.101.916.590.811	3.439.955.237.316
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa và dịch vụ	140.141.493.189	80.283.446.075
Doanh thu kinh doanh Bất động sản	583.741.003.683	1.404.478.785.088
Tổng	4.825.799.087.683	4.924.717.468.479
<i>Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>170.786.427.109</i>	<i>19.736.074.898</i>

6.2 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hoạt động xây dựng	3.922.816.882.990	3.302.517.693.942
Giá vốn bán thành phẩm, hàng hóa và dịch vụ	100.634.627.688	53.815.898.497
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	389.929.646.986	932.633.259.134
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	5.615.084.403	5.610.602.404
Tổng	4.418.996.242.067	4.294.577.453.977

6.3 DOANH THU / CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu tài chính		
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	7.002.348.585	4.208.388.361
Lãi chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện	87.714.013	9.562.309
Cổ tức được chia	-	110.000.000
Tổng	7.090.062.598	4.327.950.670
Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	57.672.835.139	69.656.968.864
Chi phí lãi vay KĐT Cầu Hàn (phân năm 1)	2.970.814.382	17.568.993.969
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	971.377.266	11.785.803.104
Chi phí hoạt động tài chính khác	875.287.704	1.295.691.308
Tổng	62.490.314.491	100.307.457.245
Lãi (lỗ) hoạt động tài chính	(55.400.251.893)	(95.979.506.575)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6.4 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	25.030.425.386
Chi phí nhân viên	4.425.560.477	12.139.341.307
Chi phí vật liệu, công cụ quản lý	234.022.223	36.396.475
Chi phí khấu hao TSCĐ	18.779.247	2.294.734.591
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.596.037.070	9.652.999.677
Chi phí bằng tiền khác	36.180.000	906.953.336
Chi phí quản lý doanh nghiệp	99.772.576.930	205.886.442.373
Chi phí nhân viên quản lý	71.225.528.636	66.187.649.097
Chi phí vật liệu, công cụ quản lý	6.315.142.923	6.551.991.527
Chi phí khấu hao	4.443.812.721	6.369.077.789
Thuế và lệ phí	1.719.526.809	1.950.592.080
Chi phí (hoàn nhập) dự phòng nợ khó đòi	(15.301.498.541)	99.905.400.919
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.920.100.649	7.594.661.725
Chi phí bằng tiền khác	16.649.963.733	16.427.069.236
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	1.800.000.000	900.000.000
Tổng	110.083.155.947	230.916.867.759

6.5 THU NHẬP KHÁC / CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Thu tiền nhượng bán, thanh lý TSCĐ	596.954.545	298.287.463
Hoàn nhập dự phòng bảo hành Công trình	16.003.213.622	23.649.165.617
Các khoản khác	1.365.080.664	104.778.038
Tổng	17.965.248.831	24.052.231.118
Chi phí khác		
Các khoản lãi chậm nộp thuế, bảo hiểm	27.197.639.830	20.212.752.267
Chi phí khác	1.218.664.107	104.905.152
Tổng	28.416.303.937	20.317.657.419
Lãi (lỗ) hoạt động khác	(10.451.055.106)	3.734.573.699

6.6 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	44.437.018.804	85.539.850.040
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	1.322.103.017
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	632.164.913	(3.923.135.088)
Tổng chi phí thuế TNDN	45.069.183.717	82.938.817.969

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6.7 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025 VND	Năm 2024 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	166.786.835.892	203.979.323.094
Lợi nhuận trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(5.000.000.000)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	166.786.835.892	198.979.323.094
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)	45.866.145	38.116.528
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	3.636	5.220

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng người quản lý. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được trình bày lại do trong năm 2025 Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết số 30/NQ-ĐHĐCĐ-L18 ngày 25/4/2025 của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025, theo đó trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 5.000.000.000 VND. Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 thay đổi như sau:

	Số đã trình bày	Số trình bày lại	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	203.979.323.094	203.979.323.094	-
Số dư trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng cán bộ quản lý (VND)	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	203.979.323.094	198.979.323.094	(5.000.000.000)
Số cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	38.116.528	38.116.528	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	5.351	5.220	(131)

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 18.7	Công ty liên kết
Tổng Công ty Licogi - CTCP	Công ty góp vốn
Công ty CP Thủy điện Nậm So 1	Công ty đầu tư khác
Công ty CP Thủy điện Hua Chăng tỉnh Lai Châu	Công ty đầu tư khác
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...	Ảnh hưởng đáng kể

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức được nhận			736.782.212	-
Công ty CPĐT và XD số 18.7	Công ty liên kết	Cổ tức được chia.	736.782.212	-
Các khoản trả nợ lãi vay			-	4.375.442.704
Công ty CP Hạ tầng Vĩnh Phúc	Công ty góp vốn	Trả nợ lãi vay	-	4.375.442.704
Cho thuê thiết bị, văn phòng			9.170.725.930	660.344.274
Công ty CPĐT và XD số 18.7	Công ty liên kết	Thuê văn phòng, điện nước	427.332.089	660.344.274
		Khối lượng xây lắp	6.823.393.841	-
Tổng Công ty Licogi - CTCP	Công ty góp vốn	Thuê máy cẩu và công cụ	1.920.000.000	-
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ			883.151.492	-
Công ty CPĐT và XD số 18.7	Công ty liên kết	Bán bê tông	308.592.566	-
Tổng Công ty Licogi - CTCP	Công ty góp vốn	Thuê sửa chữa	574.558.926	-
Giao dịch khác			-	3.434.500.000
Công ty CPĐT và XD số 18.7	Công ty liên kết	Góp vốn	-	3.434.500.000
Các khoản trả nợ gốc vay			-	48.300.000.000
Công ty CP Hạ tầng Vĩnh Phúc	Công ty góp vốn	Trả gốc vay dài hạn	-	48.300.000.000
Bán bất động sản			160.732.549.687	19.075.730.624
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc	Công ty góp vốn	Bán bất động sản	160.732.549.687	13.450.991.782
Ông Đặng Văn Giang	TV HĐQT	Bán bất động sản	-	3.781.511.035
Ông Nguyễn Ngọc Chung	TV HĐQT	Bán bất động sản	-	1.843.227.807
	PTGD			

b) Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng		82.046.605.434	35.017.790.582
Tổng Công ty Licogi - CTCP	Phải thu khách hàng	29.149.770.915	30.168.170.915
Công ty CP Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc	Phải thu khách hàng	51.739.152.592	-
Công ty CP Thủy điện Nậm so 1	Phải thu khách hàng	1.157.681.927	4.849.619.667
Trả trước cho người bán		16.147.880.000	16.147.880.000
Tổng Công ty Licogi - CTCP	Trả trước cho người bán	16.147.880.000	16.147.880.000
Phải trả người bán		43.198.567.253	42.764.589.282
Tổng Công ty Licogi - CTCP	Phải trả người bán	869.603.580	152.277.840
Công ty CP ĐT & XD số 18.7	Phải trả người bán	42.328.963.673	42.612.311.442
Người mua trả tiền trước		3.951.809.000	18.223.915.000
Công ty CP Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc	Người mua trả tiền trước	3.951.809.000	18.223.915.000
Phải trả khác		-	1.823.360.704
Công ty CP Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc	Phải trả khác	-	1.823.360.704
Phải trả nợ vay ngắn hạn, dài hạn		-	87.234.417.550
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc	Vay ngắn hạn	-	62.334.417.550
	Vay dài hạn	-	24.900.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

c) 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	Năm 2024
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 HĐQT	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	Nguyên 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	Nguyên 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

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

Giao dịch	Năm 2025	Năm 2024
	VND	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	-

7.3 Báo cáo bộ phận hợp nhất

Công ty lập Báo cáo bộ phận hợp nhất 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025:

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Doanh thu	Doanh thu hoạt	Doanh thu kinh	Tổng
	bán hàng hóa	động xây dựng	doanh BĐS	
Doanh thu thuần ra bên ngoài	140.141.493.189	4.101.916.590.811	583.741.003.683	4.825.799.087.683
Chi phí bộ phận	100.634.627.688	3.922.816.882.990	395.544.731.389	4.418.996.242.067
Kết quả kinh doanh bộ phận	39.506.865.501	179.099.707.821	188.196.272.294	406.802.845.616
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				110.083.155.947
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				296.719.689.669
Doanh thu hoạt động tài chính				7.090.062.598
Chi phí tài chính				62.490.314.491
Lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				120.531.802
Thu nhập khác				17.965.248.831
Chi phí khác				28.416.303.937
Thuế TNDN hiện hành				44.437.018.804
Thuế TNDN hoãn lại				632.164.913
Lợi nhuận sau thuế				185.919.730.755

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Doanh thu	Doanh thu hoạt	Doanh thu kinh	Tổng
	bán hàng hóa	động xây dựng	doanh BĐS	
Doanh thu thuần ra bên ngoài	80.283.446.075	3.439.955.237.316	1.404.478.785.088	4.924.717.468.479
Chi phí bộ phận	53.815.898.497	3.302.517.693.942	938.243.861.538	4.294.577.453.977
Kết quả kinh doanh bộ phận	26.467.547.578	137.437.543.374	466.234.923.550	630.140.014.502
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				230.916.867.759
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				399.223.146.743
Doanh thu hoạt động tài chính				4.327.950.670
Chi phí tài chính				100.307.457.245
Lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				803.535.104
Thu nhập khác				24.052.231.118
Chi phí khác				20.317.657.419
Thuế TNDN hiện hành				86.861.953.057
Thuế TNDN hoãn lại				(3.923.135.088)
Lợi nhuận sau thuế				224.842.931.002

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

7.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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



Đặng Thị Quỳnh Trang

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Nhung

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Bùi Thanh Tuyên



Số : 02GT/25-24/L18

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

"V/v: Giải trình KQKD HN năm /2025
so với năm 2024"

GIẢI TRÌNH

KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2025

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

- 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 hợp nhất trên báo cáo tài chính hợp nhất 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	4.850.974,93	4.953.901,18	-102.926,25
Tổng chi phí	4.665.055,20	4.729.058,25	-64.003,05
Lợi nhuận sau thuế TNDN	185.919,73	224.842,93	-38.923,20

Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025 so với năm 2024 giảm 17,31% tương đương giảm 38.923,20 triệu đồng nguyên nhân là do tổng doanh thu và thu nhập trong năm 2025 giảm 102.926,25 triệu đồng.

Trên đây là nguyên nhân chính làm giảm lợi nhuận sau thuế của Công ty CPĐT và XD số 18 trong báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhân:

- 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