

Số: 19 / CBTT-L18

“V/v: Báo cáo công bố thông tin”

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2025

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 riêng (BCTC) giữa niên độ năm 2025 đã được soát xét 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

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Công ty mẹ giữa niên độ năm 2025 đã được soát xét:
☐ 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 2024):

☐ 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 2024):

☐ 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: 29/8/2025 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 6 tháng đầu 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.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT

Tài liệu đính kèm:

-Báo cáo TC.



KẾ TOÁN TRƯỞNG
Đỗ Thị Nhung



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 18
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 43

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 18

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

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 tháng 01 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

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

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

Tên viết tắt: LICOGI - 18.

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

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

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát đã điều hành Công ty trong kỳ 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 Thuận	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 KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 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 riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2025 cũng như Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 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 riêng giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc



Bùi Thanh Tuyên

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Số: 184/2025/BCSX-CPA VIETNAM-NV3

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**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 thực hiện soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18, được lập ngày 28 tháng 8 năm 2025, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30/6/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của Công ty thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 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 riêng giữa niên độ.

**Bùi Thị Thúy****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 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 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/6/2025

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		3.102.922.047.031	2.943.550.939.732
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	96.198.820.757	164.444.006.572
1. Tiền	111		91.112.820.757	159.358.006.572
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.086.000.000	5.086.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		140.000.000	140.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	140.000.000	140.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		616.713.179.186	557.475.435.859
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	440.741.171.287	499.290.143.961
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	239.686.847.319	124.071.071.003
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	3.436.457.605	14.236.457.605
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	76.431.300.812	69.666.911.127
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(143.582.597.837)	(149.789.147.837)
IV. Hàng tồn kho	140		2.379.451.029.466	2.220.747.506.754
1. Hàng tồn kho	141	5.8	2.385.061.631.870	2.226.358.109.158
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(5.610.602.404)	(5.610.602.404)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.419.017.622	743.990.547
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	1.942.396.493	743.990.547
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.338.034.518	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu NN	153	5.7	138.586.611	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		385.217.315.526	324.399.904.147
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		461.500.000	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	461.500.000	-
II. Tài sản cố định	220		114.288.984.828	93.575.096.282
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	99.827.021.387	77.868.781.949
- Nguyên giá	222		291.591.798.359	261.845.077.631
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(191.764.776.972)	(183.976.295.682)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.11	13.859.906.155	15.046.429.271
- Nguyên giá	225		18.984.369.864	18.984.369.864
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(5.124.463.709)	(3.937.940.593)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.12	602.057.286	659.885.062
- Nguyên giá	228		1.329.151.852	1.329.151.852
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(727.094.566)	(669.266.790)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		7.945.319.637	3.600.010.688
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	7.945.319.637	3.600.010.688
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		225.583.300.000	206.258.300.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	5.14	215.279.800.000	195.750.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.14	10.303.500.000	10.303.500.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.14	455.000.000	659.800.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(455.000.000)	(455.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		36.938.211.061	20.966.497.177
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	36.938.211.061	20.966.497.177
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		3.488.139.362.557	3.267.950.843.879

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30/6/2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		2.846.726.901.247	2.662.976.102.004
I. Nợ ngắn hạn	310		1.995.007.108.564	1.880.602.631.551
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	422.217.545.453	499.109.647.348
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	1.084.804.945.055	529.410.763.340
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	31.929.328.625	168.462.010.031
4. Phải trả người lao động	314		22.502.383.645	29.186.233.420
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	2.022.959.773	1.448.904.283
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	78.947.269.168	120.357.354.859
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	346.702.990.843	529.746.231.935
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		5.879.686.002	2.881.486.335
II. Nợ dài hạn	330		851.719.792.683	782.373.470.453
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	823.006.797.056	753.660.474.826
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		28.712.995.627	28.712.995.627
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		641.412.461.310	604.974.741.875
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.21	641.412.461.310	604.974.741.875
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		457.397.930.000	381.165.280.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		457.397.930.000	381.165.280.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		14.355.118.182	14.355.118.182
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		27.958.359.843	27.958.359.843
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		141.701.053.285	181.495.983.850
- LNST chưa phân phối lũy kế	421a		100.263.333.850	-
- đến cuối kỳ trước				
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		41.437.719.435	181.495.983.850
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		3.488.139.362.557	3.267.950.843.879

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Lê Thị Lương Thu

Đỗ Thị Nhung

Bùi Thanh Tuyên

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	444.288.568.965	576.543.887.622
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	444.288.568.965	576.543.887.622
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	362.388.194.924	413.402.128.981
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		81.900.374.041	163.141.758.641
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	17.285.459.137	1.170.983.690
7. Chi phí tài chính	22	6.4	13.961.521.894	24.291.846.453
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		13.483.801.102	24.000.716.609
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	5.119.294.498	14.739.220.988
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	4.712.925.559	75.910.679.511
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		75.392.091.227	49.370.995.379
11. Thu nhập khác	31	6.6	493.432.551	925.926
12. Chi phí khác	32	6.6	25.199.691.990	17.570.403.239
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(24.706.259.439)	(17.569.477.313)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		50.685.831.788	31.801.518.066
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	9.248.112.353	17.901.999.102
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		41.437.719.435	13.899.518.964

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Lê Thị Lương Thu

Đỗ Thị Nhung

Bùi Thanh Tuyên

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		50.685.831.788	31.801.518.066
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		9.032.832.182	6.932.930.396
- Các khoản dự phòng	03		(6.206.550.000)	66.605.845.456
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(17.074.442.654)	(1.170.983.690)
- Chi phí lãi vay	06		13.483.801.102	24.000.716.609
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		49.921.472.418	128.170.026.837
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(71.319.913.123)	79.888.177.593
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(158.703.522.712)	104.977.656.552
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		364.465.335.809	(407.508.370.487)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(17.170.119.830)	(13.344.722.189)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(20.542.669.741)	(31.774.637.559)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(64.995.098.073)	(13.150.013.519)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		7.020.000	925.926
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.819.921.333)	(1.249.522.543)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		79.842.583.415	(153.990.479.389)
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		(35.212.430.387)	(13.220.520.942)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(53.961.500.000)	(5.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		61.300.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(15.500.000.000)	(9.650.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		8.983.080.019	210.535.527
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(34.390.850.368)	(28.159.985.415)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		365.568.197.395	780.146.120.731
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(477.171.522.361)	(649.571.136.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(2.093.593.896)	(3.403.371.050)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(113.696.918.862)	127.171.613.681
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(68.245.185.815)	(54.978.851.123)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	164.444.006.572	139.915.777.419
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	96.198.820.757	84.936.926.296

Người lập

Lê Thị Lương Thu

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Nhung

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Bùi Thanh Tuyên

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18 (LICOGI 18) là doanh nghiệp cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng số 18 thuộc Tổng Công ty Xây dựng và Phát triển Hạ tầng - Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 48/QĐ-BXD ngày 10 tháng 01 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

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

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. Sở hữu vốn trong Công ty:

<u>Cổ đông</u>	<u>Số cổ phần</u>	<u>Giá trị (VND)</u>	<u>Tỷ lệ sở hữu</u>
Ông Bùi Thanh Tuyên	23.160.467	231.604.670.000	50,64%
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc	4.141.668	41.416.680.000	9,05%
Các cổ đông khác	18.437.658	184.376.580.000	40,31%
Tổng cộng	45.739.793	457.397.930.000	100,00%

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

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

Số Lao động tại ngày 30/6/2025 của Công ty: 600 người (tại ngày 01/01/2025: 600 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

- 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;

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

1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/6/2025, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

Tên Công ty	Ngành nghề	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
<u>Công ty con</u>			
Công ty CPĐT & XD số 18.1	Xây dựng	51,00%	51,00%
Công ty CPĐT & XD số 18.3	Xây dựng	51,00%	51,00%
Công ty CPĐT & XD số 18.5	Xây dựng	51,00%	51,00%
Công ty TNHH MTVĐT và XD số 18.6	Xây dựng	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTVĐT và XD số 18.8	Xây dựng	100,00%	100,00%
Công ty CP Năng Lượng Mường Khương	Thủy điện	60,00%	60,00%
Công ty TNHH ĐT & PT Công nghiệp 18.9	Đầu tư BĐS	89,09%	89,09%
<u>Công ty liên kết, liên doanh</u>			
Công ty CPĐT & XD số 18.7	Xây dựng	34,35%	34,35%

2. KỲ 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.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo là Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty trong kỳ.

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:**

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

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

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

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô 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 cửa, vật kiến trúc	07 - 30
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Máy móc thiết bị	05 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 07

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

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

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

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

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

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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Chi phí phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

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

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

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ Báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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 kỳ.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi có Thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và Thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

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

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu kinh doanh bất động sản

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

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

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

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

Doanh thu, thu nhập khác

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

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

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là xây dựng, sản xuất bê tông, và các hoạt động kinh doanh, dịch vụ khác... hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

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

5.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	633.110.967	4.022.134.719
Tiền gửi ngân hàng	90.479.709.790	155.335.871.853
Các khoản tương đương tiền	5.086.000.000	5.086.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quang Minh	5.086.000.000	5.086.000.000
Tổng	96.198.820.757	164.444.006.572

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.2 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	140.000.000	140.000.000	140.000.000	140.000.000
<i>Tiền gửi kỳ hạn 12 tháng tại:</i>				
Ngân hàng TMCP ĐT&PT VN - CN Bắc Hải Dương	140.000.000	140.000.000	140.000.000	140.000.000
Tổng	140.000.000	140.000.000	140.000.000	140.000.000

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

5.3 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	440.741.171.287	499.290.143.961
Công ty CP Tập đoàn ĐTPPT Công nghiệp TTP	127.693.864.396	137.414.609.820
Công ty CP Tập đoàn Phúc Sơn (*)	66.605.845.456	66.605.845.456
Phải thu các đối tượng khác	246.441.461.435	295.269.688.685
Tổng	440.741.171.287	499.290.143.961

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

13.447.178.711

8.608.987.179

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

5.4 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	239.686.847.319	124.071.071.003
Công ty TNHH MTV ĐT & XD số 18.6	11.800.228.700	14.155.655.900
Công ty TNHH ĐTXD Tân Hải Dương	960.961.828	10.973.475.672
Công ty CP Licons Việt Nam	-	7.277.476.434
Công ty CP 873 XD Công trình Giao Thông	11.033.528.190	12.830.022.191
Công ty CP XD và TM Hoàng Kim	49.803.336.600	-
Công ty Cổ phần tập đoàn xây dựng Đông Dương	32.174.952.800	-
Cty TNHH ĐT XD và TM Đức Tâm	17.445.294.300	-
Công ty TNHH MTV Công trình Thành Lợi	16.466.832.445	1.354.042.084
Các đối tượng khác	100.001.712.456	77.480.398.722
Tổng	239.686.847.319	124.071.071.003

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

35.032.460.607

30.303.535.900

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.5 PHẢI THU VỀ CHO VAY

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.6	2.936.457.605	3.936.457.605
Công ty CP ĐT và XD số 18.1	-	9.800.000.000
Bà Nguyễn Hồng Thanh	500.000.000	500.000.000
Tổng	3.436.457.605	14.236.457.605
<i>Trong đó: Phải thu về cho vay là các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>2.936.457.605</i>	<i>13.736.457.605</i>

Các khoản cho vay ngắn hạn có đảm bảo với lãi suất từ 5% đến 9%/năm.

5.6 PHẢI THU KHÁC

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	76.431.300.812	(37.959.032.339)	69.666.911.127	(43.059.032.339)
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	1.661.528.050	-	1.410.328.050	-
Công ty TNHH XD Du lịch Mạnh Đạt (i)	25.158.627.150	(25.158.627.150)	25.158.627.150	(25.158.627.150)
Công ty CP SX VLXD Kim Sơn (ii)	5.593.380.732	(5.593.380.732)	5.593.380.732	(5.593.380.732)
Công ty CP TB CN Maksteel (iii)	6.307.024.457	(6.307.024.457)	12.307.024.457	(12.307.024.457)
Công ty CP ĐT & XD số 18.1	8.785.405	-	3.483.344	-
Công ty TNHH MTV ĐT & XD số 18.6	711.948.723	-	549.719.374	-
Công ty CP ĐT & XD số 18.7	736.782.212	-	-	-
Công ty TNHH MTV ĐT & XD số 18.8	23.154.403	-	35.633.774	-
Tạm ứng	30.372.726.968	-	18.765.494.474	-
Phải thu các đối tượng khác	5.857.342.712	(900.000.000)	5.843.219.772	-
Tổng	76.431.300.812	(37.959.032.339)	69.666.911.127	(43.059.032.339)
<i>Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>1.480.670.743</i>	<i>-</i>	<i>588.836.492</i>	<i>-</i>

- (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 kỳ, Công ty đã thu được 6 tỷ đồng để giảm số dư của khoản nợ này.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.7 NỢ XẤU

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	143.582.597.837	-	149.789.147.837	-
<i>Trong đó:</i>				
Nợ xấu			Quá hạn trên 03 năm	
Công ty CP CN tàu thủy Hải Dương			24.737.238.000	
Công ty CP Tập đoàn Phúc Sơn			66.605.845.456	
Công ty CP Kỹ thuật nền móng và xây dựng 20			5.100.675.805	
Công ty CP SX VLXD Kim Sơn			5.593.380.732	
Công ty TNHH XD du lịch Mạnh Đạt			25.158.627.150	
Các đối tượng khác			16.386.830.694	
Tổng			143.582.597.837	

5.8 HÀNG TỒN KHO

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.031.163.767	-	2.151.066.207	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.231.829.898.192	-	2.080.516.948.465	-
Thành phẩm (**)	151.200.569.911	(5.610.602.404)	143.690.094.486	(5.610.602.404)
Tổng	2.385.061.631.870	(5.610.602.404)	2.226.358.109.158	(5.610.602.404)

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

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Giá trị dở dang các Dự án Bất động sản	2.016.921.280.076	1.969.291.428.166
Các công trình khác	214.908.618.116	111.225.520.299
Tổng	2.231.829.898.192	2.080.516.948.465

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	1.942.396.493	743.990.547
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.321.963.207	92.386.741
Chi phí bảo hiểm, kiểm định	567.441.056	567.963.639
Chi phí khác chờ phân bổ	52.992.230	83.640.167
Dài hạn	36.938.211.061	20.966.497.177
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	36.872.380.015	20.577.397.481
Chi phí khác chờ phân bổ	65.831.046	389.099.696
Tổng	38.880.607.554	21.710.487.724

5.10 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	23.482.898.140	180.402.047.618	57.124.839.147	835.292.726	261.845.077.631
Tăng trong kỳ	1.767.057.299	23.123.700.953	4.855.962.476	-	29.746.720.728
Mua trong kỳ	1.767.057.299	23.123.700.953	4.855.962.476	-	29.746.720.728
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2025	25.249.955.439	203.525.748.571	61.980.801.623	835.292.726	291.591.798.359
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	12.603.663.250	118.842.171.165	51.919.877.888	610.583.379	183.976.295.682
Tăng trong kỳ	554.471.500	6.281.385.481	892.660.167	59.964.142	7.788.481.290
Khấu hao trong kỳ	554.471.500	6.281.385.481	892.660.167	59.964.142	7.788.481.290
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2025	13.158.134.750	125.123.556.646	52.812.538.055	670.547.521	191.764.776.972
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	10.879.234.890	61.559.876.453	5.204.961.259	224.709.347	77.868.781.949
Tại ngày 30/6/2025	12.091.820.689	78.402.191.925	9.168.263.568	164.745.205	99.827.021.387

Nguyên giá TSCĐ hữu hình hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2025 là 135.108.028.002 VND (tại ngày 01/01/2025 là 134.543.391.639 VND).

Giá trị còn lại của TSCĐ đã dùng để thế chấp, cầm cố cho các khoản vay tại ngày 30/6/2025 là 59.541.100.291 VND (tại ngày 01/01/2025 là 42.081.019.153 VND).

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2025	11.282.853.030	7.701.516.834	18.984.369.864
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư tại 30/6/2025	11.282.853.030	7.701.516.834	18.984.369.864
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2025	2.145.713.242	1.792.227.351	3.937.940.593
Tăng trong kỳ	705.178.315	481.344.801	1.186.523.116
Khấu hao trong kỳ	705.178.315	481.344.801	1.186.523.116
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư tại 30/6/2025	2.850.891.557	2.273.572.152	5.124.463.709
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	9.137.139.788	5.909.289.483	15.046.429.271
Tại ngày 30/6/2025	8.431.961.473	5.427.944.682	13.859.906.155

5.12 TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhãn hiệu, tên thương mại	Phần mềm máy tính	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2025	540.000.000	789.151.852	1.329.151.852
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư tại 30/6/2025	540.000.000	789.151.852	1.329.151.852
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2025	539.814.813	129.451.977	669.266.790
Tăng trong kỳ	185.187	57.642.589	57.827.776
Khấu hao trong kỳ	185.187	57.642.589	57.827.776
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư tại 30/6/2025	540.000.000	187.094.566	727.094.566
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	185.187	659.699.875	659.885.062
Tại ngày 30/6/2025	-	602.057.286	602.057.286

Nguyên giá TSCĐ vô hình hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2025 là 540.000.000 VND (tại ngày 01/01/2025 là 500.000.000 VND).

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜI DANG

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Đầu tư tài sản cố định	7.576.310.046	7.576.310.046	2.131.562.328	2.131.562.328
Mua sắm máy móc	7.576.310.046	7.576.310.046	2.131.562.328	2.131.562.328
Chi phí XD CB dở dang	369.009.591	369.009.591	1.468.448.360	1.468.448.360
Tài sản thi công xưởng cơ khí và Công trình khác	369.009.591	369.009.591	1.468.448.360	1.468.448.360
Tổng	7.945.319.637	7.945.319.637	3.600.010.688	3.600.010.688

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.14 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Tỷ lệ		30/06/2025			01/01/2025			Đơn vị tính: VND
		Góp vốn	Biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty con				215.279.800.000		-	195.750.000.000	-
Công ty CPĐT & XD số 18.1		51,00%	51,00%	42.075.000.000	(*)	-	38.250.000.000	(*)
Công ty CPĐT & XD số 18.3		51,00%	51,00%	51.000.000.000	(*)	-	51.000.000.000	(*)
Công ty CPĐT & XD số 18.5		51,00%	51,00%	25.500.000.000	(*)	-	25.500.000.000	(*)
Công ty TNHH MTV ĐT & XD số 18.6		100,00%	100,00%	10.000.000.000	(*)	-	10.000.000.000	(*)
Công ty TNHH MTV ĐT & XD số 18.8		100,00%	100,00%	23.000.000.000	(*)	-	23.000.000.000	(*)
Công ty CP Năng lượng Mường Khương		60,00%	60,00%	48.000.000.000	(*)	-	48.000.000.000	(*)
Công ty TNHH ĐT & PT Công nghiệp 18.9 (**)		89,09%	89,09%	15.704.800.000	(*)	-	-	-
Đầu tư vào Công ty Liên kết, liên doanh				10.303.500.000		-	10.303.500.000	
Công ty CPĐT & XD số 18.7		34,35%	34,35%	10.303.500.000	(*)	-	10.303.500.000	(*)
Đầu tư vào đơn vị khác				455.000.000		(455.000.000)	659.800.000	(455.000.000)
Công ty CP BOT Quốc lộ 2		2,92%	2,92%	455.000.000	(*)	(455.000.000)	659.800.000	(455.000.000)
Tổng				226.038.300.000		(455.000.000)	206.713.300.000	(455.000.000)

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

(**) Giá trị khoản đầu tư vào Công ty TNHH ĐT & PT Công nghiệp 18.9 theo Quyết định số 72/NQ-HĐQT/LICOGI18 ngày 14/10/2024 về việc góp vốn thành lập doanh nghiệp có mã số doanh nghiệp là 0110867349, tại ngày 30/6/2025 Công ty đã góp 15,7 tỷ đồng.

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 09a - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

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

Công ty	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết	Ngành nghề kinh doanh chính	Địa chỉ
Đầu tư vào Công ty con				
Công ty CPĐT & XD số 18.1	51,00%	51,00%	Thi công công trình xây dựng	Quảng Ninh
Công ty CPĐT & XD số 18.3	51,00%	51,00%	Thi công công trình xây dựng	Hưng Yên
Công ty CPĐT & XD số 18.5	51,00%	51,00%	Thi công công trình xây dựng	Hà Nội
Công ty TNHH MTVĐT & XD số 18.6	100,00%	100,00%	Thi công công trình xây dựng	Hà Nội
Công ty TNHH MTVĐT & ĐT số 18.8	100,00%	100,00%	Thi công công trình xây dựng	Hà Nội
Công ty CP Năng lượng Mường Khương	60,00%	60,00%	Sản xuất thủy điện	Lào Cai
Công ty TNHH ĐT & PT Công nghiệp 18.9	89,09%	89,09%	Đầu tư và kinh doanh BĐS	Hà Nội
Đầu tư vào Công ty Liên kết, liên doanh				
Công ty CPĐT & XD số 18.7	34,35%	34,35%	Thi công công trình xây dựng	Hải Dương
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty CP BOT Quốc lộ 2	2,92%	2,92%	Thu phí đường bộ	Vĩnh phúc

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	422.217.545.453	422.217.545.453	499.109.647.348	499.109.647.348
<i>Phải trả các bên liên quan</i>				
Công ty CPĐT & XD số 18.1	9.906.843.270	9.906.843.270	26.962.614.056	26.962.614.056
Công ty CPĐT & XD số 18.3	26.484.762.600	26.484.762.600	28.277.813.873	28.277.813.873
Công ty CPĐT & XD số 18.5	24.394.400.537	24.394.400.537	24.394.400.537	24.394.400.537
Công ty TNHH MTVĐT và XD số 18.6	96.681.138.596	96.681.138.596	124.107.444.528	124.107.444.528
Công ty CPĐT & XD số 18.7	40.640.184.891	40.640.184.891	42.261.486.571	42.261.486.571
Các đối tượng khác	224.110.215.559	224.110.215.559	253.105.887.783	253.105.887.783
Tổng	422.217.545.453	422.217.545.453	499.109.647.348	499.109.647.348
<i>Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan</i>	<i>198.107.329.894</i>	<i>198.107.329.894</i>	<i>246.156.037.405</i>	<i>246.156.037.405</i>
<i>(chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>				

5.16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	1.084.804.945.055	529.410.763.340
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng	199.697.838.000	167.034.040.000
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông và nông nghiệp Hải Phòng	135.038.180.101	-
Công ty CP Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc	129.558.664.141	18.223.915.000
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực II tỉnh Quảng Ninh	73.534.427.000	59.112.748.000
Ban quản lý dự án khu vực Vĩnh Phúc	46.281.005.000	48.720.541.000
BQL DA ĐTXD các công trình giao thông	22.807.322.365	37.876.393.184
BQL DA ĐT công trình giao thông Thanh Hóa	5.195.968.000	5.282.001.000
Ban QLDA ĐT XD CT Giao Thông và Nông Nghiệp Tỉnh Thái Nguyên	82.341.592.402	88.058.694.000
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Nam Cường Hà Nội tại Hải Dương	37.666.666.667	-
Các khách hàng mua nhà Dự án và khách hàng khác	352.683.281.379	105.102.431.156
Tổng	1.084.804.945.055	529.410.763.340
<i>Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i>	<i>160.126.888.271</i>	<i>998.400.000</i>
<i>(chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>		

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2025 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	30/06/2025 VND
Phải nộp	168.462.010.031	47.551.531.320	184.084.212.726	31.929.328.625
Thuế GTGT hàng nội địa	2.821.462.705	29.449.709.776	13.314.024.813	18.957.147.668
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	102.247.200	102.247.200	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	64.369.656.745	9.248.112.353	64.995.098.073	8.622.671.025
Thuế thu nhập cá nhân	365.124.259	1.147.472.146	1.512.596.405	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	100.905.766.322	7.405.060.830	103.961.317.220	4.349.509.932
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	198.929.015	198.929.015	-
Tổng	168.462.010.031	47.551.531.320	184.084.212.726	31.929.328.625

5.18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	2.022.959.773	1.448.904.283
Trích trước chi phí mua nguyên vật liệu	1.553.427.935	928.813.648
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	469.531.838	520.090.635
Tổng	2.022.959.773	1.448.904.283

5.19 PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	78.947.269.168	120.357.354.859
Kinh phí công đoàn	220.781.138	125.779.538
Bảo hiểm xã hội	1.146.602.100	-
Bảo hiểm y tế	219.439.350	-
Bảo hiểm thất nghiệp	90.654.400	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	31.192.206.700	60.739.456.700
Phải trả, phải nộp khác	47.534.281.330	59.492.118.621
Tổng	78.947.269.168	120.357.354.859

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

- 4.969.422.681

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 09a - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.20 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	346.702.990.843	346.702.990.843	241.141.780.370	424.185.021.462	529.746.231.935	529.746.231.935
+ Ngân hàng TMCP ĐT&PT VN						
- CN Bắc Hải Dương (1)	95.028.790.154	95.028.790.154	79.636.502.739	82.122.014.916	97.514.302.331	97.514.302.331
+ Ngân hàng TMCP ĐT&PT VN						
- CN Quang Minh (2)	193.215.643.645	193.215.643.645	145.346.776.732	119.245.597.186	167.114.464.099	167.114.464.099
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam						
- CN Ưông Bí	-	-	-	9.800.000.000	9.800.000.000	9.800.000.000
+ Công ty CP ĐT & XD số 18.5	-	-	-	28.000.000.000	28.000.000.000	28.000.000.000
+ Công ty CP Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc	-	-	-	62.334.417.550	62.334.417.550	62.334.417.550
+ Vay cá nhân (3)	58.458.557.044	58.458.557.044	16.158.500.899	122.682.991.810	164.983.047.955	164.983.047.955
Vay và Nợ thuê tài chính dài hạn	823.006.797.056	823.006.797.056	124.426.417.025	55.080.094.795	753.660.474.826	753.660.474.826
+ Ngân hàng TMCP ĐT&PT VN						
- CN Quang Minh (4)	565.301.239.855	565.301.239.855	34.018.017.025	11.000.000.000	542.283.222.830	542.283.222.830
+ Vay cá nhân (5)	250.102.044.099	250.102.044.099	90.408.400.000	17.086.500.899	176.780.144.998	176.780.144.998
+ Vay pháp nhân	-	-	-	24.900.000.000	24.900.000.000	24.900.000.000
Công ty CP Phát triển Hạ tầng						
Vĩnh Phúc (8)	-	-	-	24.900.000.000	24.900.000.000	24.900.000.000
+ Nợ thuê tài chính	7.603.513.102	7.603.513.102	-	2.093.593.896	9.697.106.998	9.697.106.998
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV -						
SUMI TRUST (6)	7.603.513.102	7.603.513.102	-	2.093.593.896	9.697.106.998	9.697.106.998
Tổng	1.169.709.787.899	1.169.709.787.899	365.568.197.395	479.265.116.257	1.283.406.706.761	1.283.406.706.761

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.20 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

- (1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2024/219063/HETD ngày 23/10/2024: 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 30/09/2025. 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 01/2024/219063/HETD ngày 23/10/2024. Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 900 tỷ đồng. Trong đó: Hạn mức cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán là 200 tỷ đồng, hạn mức phát hành bảo lãnh là 700 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 30/09/2025. 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.
- (3) Các khoản vay vốn của cá nhân ngắn hạn với lãi suất vay dao động từ 5% đến 7,5%/năm, mục đích vay để đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Bắc Cầu Hàn, không có tài sản đảm bảo. Các khoản vay cá nhân ngắn hạn có kỳ hạn từ 3 tháng đến 12 tháng.
- (4) Hợp đồng tín dụng số 01/2023/219063/HETDDA ngày 29/12/2023. Số tiền vay tối đa: 516 tỷ đồng. Mục đích vay: cho vay để thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ để thực hiện Dự án: Khu đô thị mới Bắc Cầu Hàn giai đoạn 1 - phần 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 6 tháng đầu tiên là 7,8%/năm, sau đó lãi suất cho vay được Bên cho vay xác định và thông báo cho Bên vay định kỳ 6 tháng/lần vào ngày 01 tháng 07 hàng năm theo thông báo lãi suất của Bên cho vay. Biện pháp đảm bảo: theo hợp đồng thế chấp động sản, và quyền tài sản và hợp đồng thế chấp bất động sản hình thành trong tương lai đã được công chứng và đăng ký với Cơ quan Đăng ký Giao dịch đảm bảo và Cơ quan Đăng ký Đất đai (nếu đủ điều kiện).
- Hợp đồng tín dụng số 01/2024/219063/HETDDA ngày 20/12/2024. Số tiền vay tối đa: 280 tỷ đồng. Mục đích vay: cho vay để thanh toán chi phí đầu tư hợp lý đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị số 1, xã 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/HETD ngày 24/4/2025. Số tiền vay tối đa: 20 tỷ đồng. Mục đích vay: cho vay để thanh toán chi phí đầu tư các tài sản cố định gián tiếp. Thời hạn cho vay 60 tháng kể từ ngày dài ngân đầu tiên. Lãi suất 1 năm đầu tiên là 8%/năm, sau đó áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng. Hình thức vay có đảm bảo bằng các hợp đồng cầm cố, thế chấp.
- (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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.20 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(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 21721000409/HĐCTTC ngày 24/12/2021. Tài sản cho thuê: 02 xe ô tô tải tự đổ (mới 100%) hiệu HONGYAN có giá mỗi xe là 1.440.000.000 VNĐ. Số tiền cho thuê: 2.880.000.000 đồng. Mục đích: Phục vụ hoạt động vận tải. Thời hạn thuê: 48 tháng. Lãi suất thuê: 7,5%/năm trong thời hạn 6 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 21722000409/HĐCTTC ngày 28/09/2022. Tài sản cho thuê: 03 máy lu rung (mới 100%) hiệu SAKAI, có giá mỗi xe là 1.860.000.000 VNĐ. Số tiền cho thuê: 5.580.000.000 đồng. Mục đích: Phục vụ hoạt động vận tải. Thời hạn thuê: 48 tháng. Lãi suất thuê: 8,4%/năm trong thời gian 03 tháng kể từ ngày nhận nợ. Sau thời gian đó, lãi suất thuê sẽ là lãi suất tham chiếu cộng với biên độ và được điều chỉnh 3 tháng/lần.
- Hợp đồng thuê tài chính số 21723000169/HĐCTTC ngày 28/04/2023. Tài sản cho thuê: 02 xe tải ben 6x4 – thùng vuông hãng CNHTC/HOWO, có giá mỗi xe là 1.370.000.000 VNĐ. Số tiền cho thuê: 2.740.000.000 đồng. Mục đích: đầu tư mới, phục vụ cho hoạt động kinh doanh chính thi công công trình. Thời hạn thuê 48 tháng. Lãi suất thuê: 7,2%/năm trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày nhận nợ. Sau thời gian đó, lãi suất thuê sẽ là lãi suất tham chiếu cộng với biên độ và được điều chỉnh 3 tháng/lần.
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 21723000674/HĐCTTC ngày 05/12/2023. Tài sản cho thuê: Ô tô bơm bê tông. Số tiền cho thuê: 2.096.000.000 đồng. Mục đích: Phục vụ công trình xây dựng. Thời hạn thuê: 48 tháng. Lãi suất thuê: Lãi suất thuê sẽ là lãi suất tham chiếu cộng với biên độ và được điều chỉnh 3 tháng/lần.
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 21723000686/HĐCTTC ngày 11/12/2023. Tài sản cho thuê: Bộ xe lao dầm. Số tiền cho thuê: 2.009.000.000 đồng. Mục đích: Phục vụ công trình xây dựng. Thời hạn thuê: 48 tháng. Lãi suất thuê: Lãi suất thuê sẽ là lãi suất tham chiếu cộng với biên độ và được điều chỉnh 3 tháng/lần.
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 21724000023/HĐCTTC ngày 17/01/2024. Tài sản cho thuê: Máy khoan đập cáp. Số tiền cho thuê: 1.883.968.800 đồng. Mục đích: Phục vụ công trình xây dựng. Thời hạn thuê: 48 tháng. Lãi suất thuê: Lãi suất thuê sẽ là lãi suất tham chiếu cộng với biên độ và được điều chỉnh 3 tháng/lần.
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 21723000247/HĐCTTC ngày 06/05/2024. Tài sản cho thuê: Công trục long môn. Số tiền cho thuê: 1.200.000.000 đồng. Mục đích: Phục vụ công trình xây dựng. Thời hạn thuê: 48 tháng. Lãi suất thuê: Lãi suất thuê sẽ là lãi suất tham chiếu cộng với biên độ và được điều chỉnh 3 tháng/lần.

Chi tiết thêm về nợ thuê tài chính

Các khoản nợ thuê tài chính đã thanh toán	Kỳ này (VNĐ)		Kỳ trước (VNĐ)	
	Thời hạn	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả nợ gốc
		Trả tiền lãi thuê	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc
Từ 1 năm trở xuống				
Từ 1 - 5 năm		2.244.965.148	151.371.252	3.745.861.650
Từ 5 năm trở lên				3.403.371.050

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.21 VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	381.165.280.000	14.355.118.182	27.958.359.843	40.548.494.893	464.027.252.918
Tăng trong năm	-	-	-	181.495.983.850	181.495.983.850
Lãi trong năm trước	-	-	-	181.495.983.850	181.495.983.850
Giảm trong năm	-	-	-	(40.548.494.893)	(40.548.494.893)
Trả cổ tức năm 2023	-	-	-	(38.116.528.000)	(38.116.528.000)
Trích quỹ KTPL	-	-	-	(2.431.966.893)	(2.431.966.893)
Số dư tại 31/12/2024	381.165.280.000	14.355.118.182	27.958.359.843	181.495.983.850	604.974.741.875
Số dư tại 01/01/2025	381.165.280.000	14.355.118.182	27.958.359.843	181.495.983.850	604.974.741.875
Tăng trong kỳ	76.232.650.000	-	-	(34.794.930.565)	41.437.719.435
Phát hành cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu (*)	76.232.650.000	-	-	(76.232.650.000)	-
Lãi trong kỳ này	-	-	-	41.437.719.435	41.437.719.435
Giảm trong kỳ	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Trích quỹ KTPL (*)	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Số dư tại 30/6/2025	457.397.930.000	14.355.118.182	27.958.359.843	141.701.053.285	641.412.461.310

(*) Nghị quyết số 30/NQ-ĐHĐCĐ-L18 ngày 25/4/2025 của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

- Trích quỹ khen thưởng số tiền: 3.000.000.000 VND
- Trích quỹ phúc lợi số tiền: 2.000.000.000 VND
- Phát hành cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ 20%/Vốn điều lệ tương ứng với số tiền: 76.232.650.000 VND để tăng vốn đầu tư của Chủ sở hữu với tỷ lệ thưởng 10:2, ngày giao dịch không hưởng quyền là 29/5/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.21 VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

Cổ đông	Số cổ phần	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu %	Vốn đã ghi nhận	
				30/6/2025	01/01/2025
				VND	VND
Ông Bùi Thanh Tuyên	23.160.467	231.604.670.000	50,64	231.604.670.000	193.003.900.000
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc	4.141.668	41.416.680.000	9,05	41.416.680.000	34.413.900.000
Các Cổ đông khác	18.437.658	184.376.580.000	40,31	184.376.580.000	153.747.480.000
Tổng	45.739.793	457.397.930.000	100,00	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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày đầu kỳ	381.165.280.000	381.165.280.000
Vốn góp tăng trong kỳ	76.232.650.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày cuối kỳ	457.397.930.000	381.165.280.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	30/06/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	45.739.793	38.116.528
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	45.739.793	38.116.528
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>45.739.793</i>	<i>38.116.528</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	45.739.793	38.116.528
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>45.739.793</i>	<i>38.116.528</i>
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	27.958.359.843	27.958.359.843

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.22 CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Nợ khó đòi đã xử lý

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tổng các đối tượng nợ khó đòi đã xử lý	2.319.041.721	2.319.041.721

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**6.1 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 VND
Doanh thu hoạt động xây dựng	319.748.633.482	240.019.479.302
Doanh thu hoạt động bất động sản	113.509.594.510	334.381.397.924
Doanh thu dịch vụ cho thuê thiết bị, bán hàng hóa, thí nghiệm...	11.030.340.973	2.143.010.396
Tổng	444.288.568.965	576.543.887.622
Các khoản giảm trừ	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng cung cấp dịch vụ	444.288.568.965	576.543.887.622
<i>Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>11.454.319.346</i>	<i>21.097.667.438</i>

6.2 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 VND
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	299.893.437.173	221.199.749.582
Giá vốn hoạt động bất động sản	57.103.846.493	191.729.196.229
Giá vốn dịch vụ cho thuê thiết bị, bán hàng hóa, thí nghiệm...	5.390.911.258	473.183.170
Tổng	362.388.194.924	413.402.128.981

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

6.3 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.244.664.552	1.028.820.364
Cổ tức, lợi nhuận được chia	15.829.778.102	-
Lãi chậm nộp các khách hàng mua đất	211.016.483	142.163.326
Tổng	17.285.459.137	1.170.983.690
<i>Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>16.099.993.403</i>	<i>947.067.999</i>

6.4 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 VND
Chi phí lãi vay	11.691.003.787	8.623.875.375
Chi phí lãi vay KĐT cầu hàn (Phân kỳ 1)	1.792.797.315	15.376.841.234
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	199.215.000	-
Chi phí tài chính khác	278.505.792	291.129.844
Tổng	13.961.521.894	24.291.846.453
<i>Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>-</i>	<i>2.568.964.640</i>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 VND
Chi phí bán hàng	5.119.294.498	14.739.220.988
Chi phí nhân viên	1.807.910.726	5.947.132.770
Chi phí vật liệu, bao bì	81.682.408	4.871.635
Chi phí khấu hao TSCĐ	11.025.000	34.844.749
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.182.496.364	5.589.496.296
Chi phí bằng tiền khác	36.180.000	3.162.875.538
Chi phí quản lý	4.712.925.559	75.910.679.511
Chi phí nhân viên quản lý	6.432.497.402	5.271.578.187
Chi phí vật liệu, công cụ quản lý	656.717.998	904.422.101
Chi phí khấu hao	632.806.517	683.657.037
Thuế và lệ phí	192.325.069	210.004.510
Chi phí (hoàn nhập) dự phòng nợ khó đòi	(6.206.550.000)	66.605.845.456
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.750.535.990	944.719.024
Chi phí bằng tiền khác	1.254.592.583	1.290.453.196
Tổng	9.832.220.057	90.649.900.499

6.6 THU NHẬP KHÁC / CHI PHÍ KHÁC

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 VND
Thu nhập khác		
Thu phạt vi phạm hợp đồng và thu khác	493.432.551	925.926
Tổng	493.432.551	925.926
Chi phí khác		
Các khoản bị phạt chậm nộp, lãi chậm nộp	25.199.691.990	17.570.403.239
Tổng	25.199.691.990	17.570.403.239
Lãi (lỗ) hoạt động khác	(24.706.259.439)	(17.569.477.313)

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

6.7 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50.685.831.788	31.801.518.066
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường	29.612.711.741	(57.750.034.810)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động SXKD thông thường	(29.612.711.741)	351.766.551
- Các khoản điều chỉnh tăng	339.299.706	351.766.551
+ <i>Phụ cấp HDQT và BKS không điều hành</i>	272.000.000	204.000.000
+ <i>Chi phí không hợp lệ</i>	32.219.704	7.446.543
+ <i>Khấu hao tài sản cố định tính thừa</i>	35.080.002	140.320.008
- Các khoản điều chỉnh giảm	(29.952.011.447)	-
+ <i>Cổ tức được chia</i>	(15.829.778.102)	-
+ <i>Chuyển lỗ</i>	(14.122.233.345)	-
Tổng thu nhập chịu thuế của hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường	-	(57.398.268.259)
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN HĐSXKD thông thường	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản	21.073.120.047	89.468.438.145
Các khoản điều chỉnh tăng	25.167.441.715	-
+ Tiền phạt chậm nộp	25.167.441.715	-
Tổng thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh Bất động sản	46.240.561.762	89.468.438.145
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.248.112.353	17.893.687.629
Tổng thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội	-	83.114.731
Thuế suất	10%	10%
Chi phí thuế TNDN HĐSXKD thông thường	-	8.311.473
Tổng phí thuế TNDN hiện hành	9.248.112.353	17.901.999.102

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

6.8 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	277.182.361.152	194.770.646.985
Chi phí nhân công	69.152.160.643	65.281.068.827
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.944.686.933	6.765.576.618
Chi phí (hoàn nhập) dự phòng	(6.206.550.000)	66.605.845.456
Chi phí dịch vụ mua ngoài	153.502.945.757	49.535.635.747
Chi phí bằng tiền khác	44.354.510.454	31.883.692.023
Tổng	546.930.114.939	414.842.465.656

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách bên liên quan của Công ty

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

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

a) Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
<u>Lãi vay phải trả</u>		-	2.568.964.640
Công ty CPĐT và XD số 18.3	Lãi vay phải trả	-	2.366.501.626
Công ty CPĐT và XD số 18.5	Lãi vay phải trả	-	202.463.014
<u>Lãi cho vay</u>		270.215.301	947.067.999
Công ty CPĐT và XD số 18.1	Lãi cho vay	142.569.863	881.042.740
Công ty TNHH MTVĐT và XD số 18.6	Lãi cho vay	122.905.203	61.807.351
Công ty TNHH MTVĐT và XD số 18.8	Lãi cho vay	4.740.235	4.217.908
<u>Cổ tức được nhận từ các Công ty con, Công ty liên kết</u>		15.829.778.102	-
Công ty CPĐT và XD số 18.1	Cổ tức	5.737.500.000	-
Công ty CPĐT và XD số 18.3	Cổ tức	6.630.000.000	-
Công ty CPĐT và XD số 18.5	Cổ tức	2.725.495.890	-
Công ty CPĐT và XD số 18.7	Cổ tức	736.782.212	-
<u>Giao dịch khác</u>		15.500.000.000	-
Công ty TNHHĐT & PT Công nghiệp 18.9	Góp vốn	15.500.000.000	-
<u>Các khoản gốc vay nhận được</u>		-	28.000.000.000
Công ty CPĐT và XD số 18.5	Nhận gốc vay ngắn hạn	-	28.000.000.000
<u>Các khoản trả nợ gốc vay</u>		-	61.300.000.000
Công ty CPĐT và XD số 18.3	Trả gốc vay dài hạn	-	43.900.000.000
Công ty CPĐT và XD số 18.5	Trả gốc vay dài hạn	-	5.100.000.000
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc	Trả gốc vay dài hạn	-	12.300.000.000
<u>Giao dịch bán hàng</u>			
<u>Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ</u>		7.483.504.366	46.820.000
Công ty CPĐT và XD số 18.1	Phí bảo lãnh	61.133.382	-
Công ty CPĐT và XD số 18.3	Thí nghiệm	51.144.014	46.820.000
Công ty TNHH MTVĐT và XD số 18.6	Tiền thuê xe, máy móc thiết bị, gia công giằng giáo, tiền bê tông	6.881.766.762	-
Công ty CPĐT và XD số 18.7	Bán bê tông	231.982.467	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Mường Khương	Thuê máy và khác	94.400.000	-
Tổng Công ty Licogi - CTCP	Thuê sửa chữa	163.077.741	-

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

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

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
<u>Giao dịch cho thuê và giao dịch khác</u>		3.970.814.980	1.975.116.814
Công ty CPĐT và XD số 18.1	Giá trị xây thô cầu hàn, thuê thiết bị	3.391.075.000	846.551.724
Công ty TNHH MTVĐT và XD số 18.6	Tiền thuê máy móc và tiền bê tông, tiền phạt, phí bảo lãnh	44.324.146	597.077.780
Công ty CPĐT và XD số 18.7	Thuê văn phòng, điện nước, thuê đất	-	274.837.310
Công ty TNHH MTVĐT và XD số 18.8	Tiền bê tông, thuê máy, phí bảo lãnh...	535.415.834	256.650.000
<u>Bán bất động sản</u>		-	19.075.730.624
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc	Bán bất động sản	-	13.450.991.782
Ông Đặng Văn Giang	Bán bất động sản	-	3.781.511.035
Ông Nguyễn Ngọc Chung	Bán bất động sản	-	1.843.227.807
<u>Giao dịch mua hàng</u>		33.946.675.071	-
<u>Khối lượng xây lắp</u>		6.393.803.605	-
Công ty CPĐT và XD số 18.1	Khối lượng xây lắp	6.393.803.605	-
Công ty TNHH MTVĐT và XD số 18.6	Khối lượng xây lắp	17.405.230.215	-
Công ty TNHH MTVĐT và XD số 18.8	Khối lượng xây lắp	10.147.641.251	-
<u>Đi thuê thiết bị, thuê đất và các giao dịch khác</u>		1.688.736.021	2.098.116.814
Công ty CPĐT và XD số 18.1	Thuê thiết bị	60.000.000	846.551.724
	Lãi góp vốn liên danh	278.505.792	-
Công ty TNHH MTVĐT và XD số 18.6	Thuê thiết bị	328.560.000	597.077.780
Công ty CPĐT và XD số 18.7	Thuê văn phòng, điện nước, thuê đất	242.870.229	274.837.310
	Thuê đất	13.800.000	-
Công ty TNHH MTVĐT và XD số 18.8	Thuê máy cẩu và công cụ	-	256.650.000
	Phí dịch vụ tư vấn	-	123.000.000
Tổng Công ty Licogi - CTCP	Thuê máy cẩu và công cụ	765.000.000	-

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**a) Số dư với các bên liên quan**

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
<u>Phải thu khách hàng</u>		13.447.178.711	8.608.987.179
Công ty CPĐT & XD số 18.1	Phải thu khách hàng	204.368.862	204.368.862
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.6	Phải thu khách hàng	13.173.538.094	8.251.006.562
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.8	Phải thu khách hàng	2.160.000	86.500.000
Tổng Công ty Licogi - CTCP	Phải thu khách hàng	67.111.755	67.111.755
<u>Trả trước cho người bán</u>		35.032.460.607	30.303.535.900
Tổng Công ty Licogi - CTCP	Trả trước cho người bán	16.147.880.000	16.147.880.000
Công ty CPĐT & XD số 18.1	Trả trước cho người bán	1.537.283.108	-
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.6	Trả trước cho người bán	11.800.228.700	14.155.655.900
Công ty CPĐT & XD số 18.7	Trả trước cho người bán	1.700.447.000	-
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.8	Trả trước cho người bán	3.846.621.799	-
<u>Phải thu khác</u>		1.480.670.743	588.836.492
Công ty CPĐT & XD số 18.1	Phải thu khác	8.785.405	3.483.344
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.6	Phải thu khác	711.948.723	549.719.374
Công ty CPĐT & XD số 18.7	Phải thu khác	736.782.212	-
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.8	Phải thu khác	23.154.403	35.633.774
<u>Phải trả người bán</u>		198.107.329.894	246.156.037.405
Công ty CPĐT & XD số 18.1	Phải trả người bán	9.906.843.270	26.962.614.056
Công ty CPĐT & XD số 18.3	Phải trả người bán	26.484.762.600	28.277.813.873
Công ty CPĐT & XD số 18.5	Phải trả người bán	24.394.400.537	24.394.400.537
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.6	Phải trả người bán	96.681.138.596	124.107.444.528
Công ty CPĐT & XD số 18.7	Phải trả người bán	40.640.184.891	42.261.486.571
Tổng Công ty Licogi - CTCP	Phải trả người bán	-	152.277.840
<u>Người mua trả tiền trước</u>		160.126.888.271	998.400.000
Công ty CPĐT & XD số 18.3	Người mua trả tiền trước	998.400.000	998.400.000
Công ty CPĐT & XD số 18.5	Người mua trả tiền trước	29.569.824.130	-
Công ty CP Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc	Người mua trả tiền trước	129.558.664.141	-
<u>Phải trả khác</u>		-	4.969.422.681
Công ty CPĐT & XD số 18.3	Phải trả khác	-	2.332.089.375
Công ty CPĐT & XD số 18.5	Phải trả khác	-	813.972.602
Công ty CP Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc	Phải trả khác	-	1.823.360.704
<u>Phải thu về cho vay</u>		2.936.457.605	13.736.457.605
Công ty CPĐT & XD số 18.1	Phải thu về cho vay	-	9.800.000.000
Công ty TNHH MTV ĐT và XD số 18.6	Phải thu về cho vay	2.936.457.605	3.936.457.605
<u>Phải trả lãi vay vốn</u>		-	3.146.061.977
Công ty CPĐT & XD số 18.3	Công ty con	-	2.332.089.375
Công ty CPĐT & XD số 18.5	Công ty con	-	813.972.602
<u>Phải trả vay ngắn hạn, dài hạn</u>		-	115.234.417.550
Công ty CPĐT & XD số 18.5	Vay ngắn hạn	-	28.000.000.000
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc	Vay ngắn hạn	-	62.334.417.550
	Vay dài hạn	-	24.900.000.000

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

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

		Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
Họ tên	Chức vụ	VND	VND
Thù lao của Hội đồng Quản trị			
Ông Nguyễn Xuân Hưng	Chủ tịch	280.000.000	280.000.000
Ông Bùi Thanh Tuyên	Thành viên	100.000.000	70.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Chung	Thành viên	100.000.000	70.000.000
Ông Đặng Văn Giang	Thành viên	100.000.000	70.000.000
Ông Trịnh Việt Dũng	Thành viên	100.000.000	70.000.000
Bà Vũ Thị Thu Thủy	Thư ký	36.000.000	12.000.000
Tổng		716.000.000	572.000.000
Thù lao của Ban Kiểm soát			
Ông Lưu Bá Thái	Trưởng BKS	180.000.000	172.000.000
Bà Thân Thị Len	Thành viên BKS	-	48.000.000
Ông Bùi Công Phách	Thành viên BKS	90.000.000	78.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Lan	Thành viên BKS	72.000.000	64.000.000
Bà Bùi Thị Thuần	Thành viên BKS	90.000.000	30.000.000
Tổng		432.000.000	392.000.000
Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
Ông Bùi Thanh Tuyên	Tổng Giám đốc	309.540.000	279.960.000
Ông Nguyễn Hữu Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	-	240.120.000
Ông Nguyễn Ngọc Chung	Phó Tổng Giám đốc	215.240.000	219.270.000
Ông Dương Quốc Khánh	Phó Tổng Giám đốc	228.335.000	273.822.000
Ông Hà Hồng Quang	Phó Tổng Giám đốc	231.269.000	274.182.000
Ông Ngô Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	243.180.000	243.000.000
Ông Đặng Long Diệp	Phó Tổng Giám đốc	206.841.000	243.720.000
Bà Nguyễn Thị Kim Xinh	Phó Tổng Giám đốc	244.980.000	244.800.000
Ông Nguyễn Xuân Hưng	Phó Tổng Giám đốc	124.380.000	66.000.000
Ông Phùng Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc	238.474.000	239.760.000
Ông Nguyễn Minh Thi	Phó Tổng Giám đốc	239.384.667	239.760.000
Ông Nguyễn Xuân Sơn	Phó Tổng Giám đốc	138.825.000	-
Bà Đỗ Thị Nhung	Kế toán trưởng, người CBTT	214.430.527	218.520.000
Bà Vũ Thị Thu Thủy	Thư ký HĐQT	179.250.257	-
Tổng		2.814.129.451	2.782.914.000

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

7.2 Báo cáo bộ phận

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

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024:*Đơn vị tính: VND*

Chỉ tiêu	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Hoạt động xây dựng	Hoạt động trao đổi sản phẩm, hàng hóa, thí nghiệm	Tổng
1	2	3	4	5
Doanh thu thuần ra bên ngoài	334.381.397.924	240.019.479.302	2.143.010.396	576.543.887.622
Chi phí bộ phận	191.729.196.229	221.199.749.582	473.183.170	413.402.128.981
Kết quả kinh doanh bộ	142.652.201.695	18.819.729.720	1.669.827.226	163.141.758.641
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				90.649.900.499
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				72.491.858.142
Doanh thu hoạt động tài chính				1.170.983.690
Chi phí tài chính				24.291.846.453
Thu nhập khác				925.926
Chi phí khác				17.570.403.239
Thuế TNDN hiện hành				17.901.999.102
Lợi nhuận sau thuế				13.899.518.964

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025:*Đơn vị tính: VND*

Chỉ tiêu	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Hoạt động xây dựng	Hoạt động trao đổi sản phẩm, hàng hóa, thí nghiệm	Tổng
1	2	3	4	5
Doanh thu thuần ra bên ngoài	113.509.594.510	319.748.633.482	11.030.340.973	444.288.568.965
Chi phí bộ phận	57.103.846.493	299.893.437.173	5.390.911.258	362.388.194.924
Kết quả kinh doanh bộ	56.405.748.017	19.855.196.309	5.639.429.715	81.900.374.041
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				9.832.220.057
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				72.068.153.984
Doanh thu hoạt động tài chính				17.285.459.137
Chi phí tài chính				13.961.521.894
Thu nhập khác				493.432.551
Chi phí khác				25.199.691.990
Thuế TNDN hiện hành				9.248.112.353
Lợi nhuận sau thuế				41.437.719.435

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính 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.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập

Lê Thị Lương Thu

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Nhung

Tổng Giám đốc



Bùi Thanh Tuyên

Số: 09/GT25-24/L18
(V/v: Giải trình KQKD 06 tháng/2025
so với 06 tháng/2024)

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025

GIẢI TRÌNH
KẾT QUẢ KINH DOANH 06 THÁNG ĐẦU NĂM 2025

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

- Tên tổ chức niêm yết: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 18
- Mã CK: L18
- Địa chỉ trụ sở: Số 471, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Liệt, TP Hà Nội.
Theo số liệu trên báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh tại báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cổ phần ĐT và XD số 18 như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	06 tháng/2025	06 tháng/2024	Chênh lệch
Tổng doanh thu và thu nhập	462.067,46	577.715,80	-115.648,34
Tổng chi phí	420.629,74	563.816,28	-143.186,54
Lợi nhuận sau thuế TNDN	41.437,72	13.899,52	+27.538,20

Tổng doanh thu và thu nhập 06 tháng đầu năm 2025 giảm so với 06 tháng đầu năm 2024 là 115.648,34 triệu đồng, tương đương giảm 20,02%; Lợi nhuận sau thuế TNDN 06 tháng đầu năm 2025 tăng so với 06 tháng đầu năm 2024 là 27.538,20 triệu đồng tương đương 198,12%, nguyên nhân là do:

- + Trong Quý 2/2025 Công ty có nguồn thu từ hoạt động đầu tư tài chính.
+ Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh BĐS
+ Công ty tiết giảm một số chi phí như : Tài chính, bán hàng, CPQL ...

Trên đây là giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế tại BCTC riêng giữa niên độ của Công ty cổ phần ĐT và XD số 18.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 18



KẾ TOÁN TRƯỞNG

Đỗ Thị Nhung