LIZEN

ĐỒNG HÀNH KIẾN TẠO GIÁ TRỊ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Qúy 3 Năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN LIZEN

NGÀY 29 THÁNG 10 NĂM 2025 | LIZEN.VN

CÔNG TY CỔ PHẦN LIZEN

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN LIZEN
DN: C=VN, S=TP. Hồ Chí Minh, L=Quận Bình Thạnh, O=CÔNG TY CỔ PHẦN LIZEN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN LIZEN, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0302310209
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.10.29 20:39:31 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2023.2.0

CÔNG TY CỔ PHẦN LIZEN
24A Phan Đăng Lưu, Phường Gia Định, Tp.HCM

Mẫu số B01 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
A. Tài sản ngắn hạn	**100**		**4,215,124,061,335**	**4,422,648,773,345**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**253,463,614,824**	**348,941,397,687**
1. Tiền	111		53,463,614,824	260,921,397,687
2. Các khoản tương đương tiền	112		200,000,000,000	88,020,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**963,391,109**	**10,963,391,109**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		963,391,109	10,963,391,109
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1,899,669,222,737**	**2,091,635,956,837**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	1,453,699,085,007	1,604,529,407,801
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	260,519,534,003	419,273,757,302
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	14,677,873,780	17,493,197,755
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	409,445,156,549	280,790,300,385
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(238,672,426,602)	(230,450,706,406)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1,987,856,241,712**	**1,927,806,843,291**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	1,987,856,241,712	1,927,806,843,291
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**73,171,590,953**	**43,301,184,421**
1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		29,596,505,297	43,301,184,421
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		43,575,085,656	-
B. Tài sản dài hạn	**200**		**1,662,827,759,505**	**1,766,428,801,237**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**102,661,011,491**	**87,503,500,491**
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		37,193,450,833	14,369,511,293
2. Phải thu dài hạn khác	216		65,467,560,658	73,133,989,198
II. Tài sản cố định	**220**		**363,576,472,456**	**436,804,211,709**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	57,754,248,043	81,481,390,620
- Nguyên giá	222		625,827,709,685	549,112,626,757
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(568,073,461,642)	(467,631,236,137)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.9	305,822,224,413	355,322,821,089
- Nguyên giá	225		460,249,070,985	522,281,316,906
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(154,426,846,572)	(166,958,495,817)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	-
- Nguyên giá	228		10,254,240,000	10,254,240,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(10,254,240,000)	(10,254,240,000)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**73,693,179,703**	**73,693,179,703**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	73,693,179,703	73,693,179,703
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**1,048,637,000,380**	**1,096,057,629,577**
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.12	275,314,920,000	400,052,590,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.13	827,743,263,758	737,464,163,758
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		107,111,760,000	107,111,760,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	V.14	(161,532,943,378)	(160,170,884,181)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	11,600,000,000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**74,260,095,475**	**72,370,279,757**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.15	25,336,324,467	24,820,214,326
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		48,923,771,008	47,550,065,431
Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)	**270**		**5,877,951,820,840**	**6,189,077,574,582**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
C. Nợ Phải trả	**300**		**3,205,385,961,032**	**3,598,468,765,229**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**3,107,544,904,970**	**3,426,771,483,108**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	677,306,708,089	838,450,280,187
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	863,447,226,797	1,135,426,151,773
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.18	22,138,153,838	77,810,436,032
4. Phải trả người lao động	314		12,273,808,737	37,908,362,272
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	192,499,339,318	176,577,714,346
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	143,175,936,605	171,525,738,204
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	1,155,802,592,123	930,811,288,321
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		206,304,500	206,304,500
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		40,694,834,963	58,055,207,473
II. Nợ dài hạn	**330**		**97,841,056,062**	**171,697,282,121**
1. Phải trả dài hạn khác	337		503,000,000	823,000,000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22	97,338,056,062	170,874,282,121
D. Vốn chủ sở hữu	**400**		**2,672,565,859,808**	**2,590,608,809,353**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.23	**2,672,565,859,808**	**2,590,608,809,353**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1,950,911,700,000	1,950,911,700,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		*1,950,911,700,000*	*1,950,911,700,000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		93,475,603,494	93,475,603,494
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(18,771,380,000)	(18,771,380,000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		119,204,302,363	119,204,302,363
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		527,745,633,951	445,788,583,496
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		*442,144,358,508*	*325,639,134,304*
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		*85,601,275,443*	*120,149,449,192*
Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)	**440**		**5,877,951,820,840**	**6,189,077,574,582**

CÔNG TY CỔ PHẦN LIZEN
LIZEN
MSDN: 0302310259

Phan Anh Huy	Đỗ Văn Hưởng	Bùi Dương Hùng
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
		Ngày 29 tháng 10 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN LIZEN

24A Phan Đăng Lưu, Phường Gia Định, Tp.HCM

Mẫu số B02 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

QUÝ III NĂM 2025

CHỈ TIÊU	Mã Số	Thuyết minh	QUÝ III		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			NĂM NAY VND	NĂM TRƯỚC VND	NĂM NAY VND	NĂM TRƯỚC VND
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**		**627,083,763,996**	**635,554,913,852**	**1,825,880,269,069**	**1,669,703,735,086**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**	V.24	**627,083,763,996**	**635,554,913,852**	**1,825,880,269,069**	**1,669,703,735,086**
4. Giá vốn hàng bán	11	V.25	562,431,007,603	546,563,688,379	1,622,766,476,648	1,474,908,135,043
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**64,652,756,393**	**88,991,225,473**	**203,113,792,421**	**194,795,600,043**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.26	1,153,909,864	1,514,369,245	4,162,628,524	33,562,970,192
7. Chi phí tài chính	22	V.27	23,328,277,660	17,401,568,461	60,652,932,741	53,584,665,330
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*22,316,976,178*	*17,401,568,461*	*59,290,873,544*	*46,339,965,839*
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		6,375,292,782	33,538,106,832	48,297,898,011	71,896,835,961
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**36,103,095,815**	**39,565,919,425**	**98,325,590,193**	**102,877,068,944**
11. Thu nhập khác	31	V.28	7,259,936,660	-	8,168,914,299	1,609,058,243
12. Chi phí khác	32	V.29	799,311,585	979,066,327	1,020,413,902	1,250,471,855
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**6,460,625,075**	**(979,066,327)**	**7,148,500,397**	**358,586,388**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**42,563,720,890**	**38,586,853,098**	**105,474,090,590**	**103,235,655,332**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.30	5,397,495,214	9,721,095,670	21,246,520,724	27,951,207,974
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	V.30	1,810,594,423	(4,462,987,511)	(1,373,705,577)	(8,619,554,730)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		**35,355,631,253**	**33,328,744,939**	**85,601,275,443**	**83,904,002,088**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**		**183**	**173**	**443**	**435**

CÔNG TY CỔ PHẦN LIZEN MSDN:0302310209

Phan Anh Huy	Đỗ Văn Hưởng	Bùi Dương Hùng
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
		Ngày 29 tháng 10 năm 2025

Mẫu số B03 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Kỳ này năm nay VND	Kỳ này năm trước VND
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	*1. Lợi nhuận trước thuế*		*105,474,090,590*	*103,235,655,332*
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao TSCĐ		87,910,576,260	94,624,487,671
03	- Các khoản dự phòng		8,221,720,196	33,642,506,235
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(3,755,553,944)	(3,839,900,624)
06	- Chi phí lãi vay		59,290,873,544	46,339,965,839
08	*3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*		*257,141,706,646*	*274,002,714,453*
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		292,476,011,113	174,129,091,171
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(60,049,398,421)	(527,750,321,082)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(540,269,874,238)	(144,295,557,759)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(516,110,141)	2,007,316,161
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(57,939,568,300)	(42,883,054,363)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(27,459,978,880)	-
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	-
20	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*		*(136,617,212,221)*	*(264,789,811,419)*
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(9,100,082,928)	(12,034,463,805)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(21,011,604,000)	(211,523,030,199)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		11,600,000,000	14,700,000,000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(110,056,000,000)	(159,142,000,000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		19,776,900,000	16,227,600,000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1,525,218,321	2,508,447,090
30	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*		*(107,265,568,607)*	*(349,263,446,914)*
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	34,500,000,000
33	2. Tiền thu từ đi vay		1,729,346,902,026	1,158,920,368,748
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(1,492,822,899,464)	(931,905,304,009)
35	4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(88,119,004,597)	(84,150,854,191)
36	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(91,959,098,650)
40	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*		*148,404,997,965*	*85,405,111,898*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)**		**(95,477,782,863)**	**(528,648,146,435)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**348,941,397,687**	**724,945,861,604**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)**		**253,463,614,824**	**196,297,715,169**

Phan Anh Huy	Đỗ Văn Hưởng	Bùi Dương Hùng
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
		Ngày 29 tháng 10 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/09/2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần LIZEN được thành lập theo Quyết định số 327/QĐ - BXD ngày 28 tháng 02 năm 2006 của Bộ Xây dựng.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 24A Phan Đăng Lưu - Phường Gia Định - Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty có các công ty con, công ty liên kết sau:

Tên	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con		
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại 12	21/3C Khu phố 4, P. Tân Thới Hiệp, TP.HCM	Thi công xây dựng dân dụng và công nghiệp Kinh doanh nhà ở
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng LIZEN	24A Phan Đăng Lưu, P. Gia Định, TP.HCM.	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Tiện Ích LICOGI 16	24A Phan Đăng Lưu, P. Gia Định, TP.HCM.	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
Công Ty CP Đầu Tư Năng Lượng Tái Tạo LICOGI 16	24A Phan Đăng Lưu, P. Gia Định, TP.HCM.	Sản xuất vật liệu xây dựng Thi công xây dựng dân dụng và công nghiệp
Công Ty CP Điện Mặt Trời Chư Ngọc	Quốc lộ 25, Buôn B'Lang, Xã Phú Túc, Tỉnh Gia Lai.	Sản xuất truyền tải và phân phối điện Thi công xây dựng dân dụng và công nghiệp
Công Ty CP Bất Động Sản LIZEN	24A Phan Đăng Lưu, P. Gia Định, TP.HCM.	Kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết		
Công ty TNHH Nhiên Liệu Sinh Học Phương Đông	Ấp 8, Xã Bù Đăng, Tỉnh Đồng Nai.	Đầu tư XD và vận hành nhà máy sản xuất bio-ethanol
Công ty cổ phần BOT Bắc Giang Lạng Sơn Hữu Nghị	Phòng số 311, Tầng 3, Khu văn phòng tòa CT2 Chung cư Ban Cơ, P. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty cổ phần BOT Bắc Giang Lạng Sơn	278 Thụy Khuê, Phường Tây Hồ, TP. Hà Nội	Xây dựng công trình đường bộ
Công ty cổ phần Cao tốc Hữu Nghị - Chi Lăng	Số 22 Đinh Liệt, Phường Đông Kinh, Lạng Sơn	Xây dựng công trình đường bộ
Công ty cổ phần Hiệp hội Doanh nghiệp Phú Thọ	Số 281, đường Tiên Dung, Phường Thanh Miếu, Tỉnh Phú Thọ	Kinh doanh vật liệu xây dựng

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là thi công các công trình xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4103004836 đăng ký lần đầu ngày 02 tháng 06 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 29 ngày 08 tháng 09 năm 2025 số 0302310209, hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, sân bay, bến cảng, đường dây và các trạm biến thế 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, nền móng công trình;
- Sản xuất, mua bán vật tư, thiết bị, phụ tùng và các loại vật liệu xây dựng, ống cống bê tông, bê tông thương phẩm;
- Gia công, chế tạo các sản phẩm cơ khí xây dựng, cốp pha định hình, dàn giáo, khung nhà công nghiệp (không sản xuất gia công tại trụ sở);
- Mua bán, cho thuê thiết bị vật tư kỹ thuật, tư vấn đầu tư;
- Dịch vụ sửa chữa, lắp đặt máy móc, thiết bị, các sản phẩm cơ khí và kết cấu định hình;
- Đầu tư, kinh doanh nhà ở, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, các dự án thủy điện vừa và nhỏ;
- Mua bán máy móc, vật tư ngành xây dựng;
- Thí nghiệm vật liệu xây dựng, khai thác đá, khai thác đá có sự dụng vật liệu nổ công nghiệp;
- Đào tạo nghề, giáo dục trung cấp chuyên nghiệp, đào tạo cao đẳng, giáo dục trung học phổ thông./.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: 12 tháng

II.KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo TT 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá ba 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.

2. Nguyên tắc ghi nhận dự phòng nợ phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ ba tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà đơn vị nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là khối lượng xây lắp của các công trình được ghi nhận khi có biên bản nghiệm thu thanh toán khối lượng hoặc dựa vào hóa đơn do bên nhà thầu thi công xuất sau khi trừ đi giá vốn kết chuyển tương ứng với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.
Khấu hao được trích theo quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động

kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần luỹ kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt đông kinh doanh thông thường khác. Trong đó:
- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:
- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:
- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh 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. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

10. 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 giữa niên độ.

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.

11. 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.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy cổ phiếu quỹ

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.
Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

12. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ/USD) được hạch toán theo hướng dẫn tại thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng
Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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 đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các 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 vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận khi có Biên bản nghiệm thu giá trị khối lượng hoàn thành hoặc quyết toán công trình hoàn thành.

14. 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 hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản thuế

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm;

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1 . Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	13,382,631	117,644,688
Tiền gửi ngân hàng	51,812,232,193	259,165,752,999
Các khoản tương đương tiền	200,000,000,000	88,020,000,000
Tiền gửi tại tài khoản phong tỏa	1,638,000,000	1,638,000,000
Cộng	**253,463,614,824**	**348,941,397,687**

2 . Phải thu khách hàng ngắn hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty CP Tập Đoàn IPC	76,931,162,098	76,668,777,869
Bà Lưu Thị Bình Dân	82,522,000,000	82,522,000,000
Công ty Đầu Tư và Xây Dựng AUS Sài Gòn	111,199,512,745	111,199,512,745
BQL DA ĐT XDCTGT Tỉnh Đồng Nai	18,238,906,481	-
Ban quản lý dự án 6	42,587,673,460	43,027,540,243
Ban quản lý dự án 7	77,539,421,999	327,381,293,041
BQL DA ĐT CT Giao Thông - Xây Dựng	81,956,253,186	85,629,772,127
Các Khách hàng khác	489,533,726,025	591,579,568,987
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số VII)	473,190,429,013	286,520,942,789
Cộng	**1,453,699,085,007**	**1,604,529,407,801**

3 . Trả trước cho người bán

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty CP Đầu tư xây dựng ĐMA	-	28,546,443,782
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Quốc tế	66,900,000,000	66,900,000,000
Công Ty Cổ Phần Teknos Việt Nam	10,973,431,490	51,975,175,641
Các Nhà Cung Cấp khác	140,253,365,580	196,862,073,708
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số VII)	42,392,736,933	74,990,064,171
Cộng	**260,519,534,003**	**419,273,757,302**

4 . Phải thu cho vay ngắn hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Công Ty Cổ Phần Licogi 16.1	-	3,136,418,391
Bên liên quan (Thuyết minh số VII)	14,677,873,780	14,356,779,364
Cộng	**14,677,873,780**	**17,493,197,755**

5 . Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Tạm ứng	226,325,401,904	178,688,351,987
Ký quỹ, bảo lãnh thanh toán	157,791,398	70,000,000
Phải thu lãi cho vay	8,655,488,452	8,106,853,863
Bên liên quan (Thuyết minh số VII)	76,966,881,256	-
Khác	97,339,593,539	93,925,094,535
Cộng	**409,445,156,549**	**280,790,300,385**

6 . Dự phòng phải thu khó đòi

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Số đầu năm	(230,450,706,406)	(138,107,493,037)
Dự phòng trích lập trong năm	(14,567,624,157)	(92,543,044,369)
Dự phòng hoàn nhập trong năm	6,345,903,961	199,831,000
Cộng	**(238,672,426,602)**	**(230,450,706,406)**

7 . Hàng tồn kho

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Nguyên liệu, vật liệu	65,548,829,600	40,617,805,687
Công cụ, dụng cụ	491,192,631	404,819,000
Chi phí SXKD dở dang (*)	1,582,429,973,455	1,581,980,599,834
Hàng hóa bất động sản (**)	62,580,646,170	59,902,116,986
Bất động sản dở dang (***)	276,805,599,856	244,901,501,784
Cộng giá gốc hàng tồn kho	**1,987,856,241,712**	**1,927,806,843,291**
(*) Chi phí dở dang tại các công trình thi công xây lắp	***1,582,429,973,455***	***1,581,980,599,834***
Cao tốc Vân Phong Nha Trang	412,127,276,584	438,453,710,914
Cao tốc Hữu Nghị - Chi Lăng	-	39,199,936,672
Đường vành đai 4 - Hưng Yên	256,947,446,303	106,337,519,783
Đường Tân Phúc Võng Phan	101,487,520,228	112,167,445,229
Cao Tốc Biên Hòa Vũng Tàu	31,618,316,525	46,190,568,253
Cao tốc Bắc Giang Lạng Sơn	183,126,839,079	188,741,807,582
Khác	597,122,574,736	650,889,611,401
(**) Hàng hoá bất động sản	***62,580,646,170***	***59,902,116,986***
Dự án Khu đô thị Sinh thái Ven sông Hoà Xuân	29,506,014,026	26,845,304,242
Căn hộ chung cư Đê Đông Quy Nhơn	33,074,632,144	33,056,812,744
(***) Bất động sản dở dang	***276,805,599,856***	***244,901,501,784***
Khu dân cư Long Tân	102,291,238,423	66,330,592,071
Khu dân cư Bảo Lộc 3.4ha	34,595,670,953	38,966,509,713
Dự án Mũi Dinh	139,918,690,480	139,604,400,000

8 . Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà ở, kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng TSCĐ hữu hình
Nguyên giá TSCĐ					
Số đầu kỳ (01/01/2025)	-	**395,957,448,701**	**151,114,244,056**	**2,040,934,000**	**549,112,626,757**
Tăng trong kỳ	7,458,816,261	**68,316,266,667**	**940,000,000**	-	76,715,082,928
- Mua sắm	7,458,816,261	1,641,266,667	-	-	9,100,082,928
- Phân loại lại	-	66,675,000,000	940,000,000		67,615,000,000
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán					-
Số cuối kỳ (30/09/2025)	7,458,816,261	**464,273,715,368**	**152,054,244,056**	**2,040,934,000**	**625,827,709,685**
Hao mòn TSCĐ					
Số đầu kỳ (01/01/2025)	-	**332,499,073,147**	**133,215,884,083**	**1,916,278,907**	**467,631,236,137**
Tăng trong kỳ	-	**91,186,898,833**	**9,203,213,023**	**52,113,649**	**100,442,225,505**
- Trích khấu hao TSCĐ	-	24,506,898,833	8,339,939,050	52,113,649	32,898,951,532
- Phân loại lại	-	66,680,000,000	863,273,973	-	67,543,273,973
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ (30/09/2025)	-	**423,685,971,980**	**142,419,097,106**	**1,968,392,556**	**568,073,461,642**
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ (01/01/2025)	-	**63,458,375,554**	**17,898,359,973**	**124,655,093**	**81,481,390,620**
Số cuối kỳ (30/09/2025)	**7,458,816,261**	**40,587,743,388**	**9,635,146,950**	**72,541,444**	**57,754,248,043**

9 . Tài sản cố định thuê tài chính

Chỉ tiêu	Nhà, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng TSCĐ hữu hình
Nguyên giá TSCĐ					
Số đầu kỳ (01/01/2025)		**522,281,316,906**	-	-	**522,281,316,906**
Tăng trong kỳ		**5,582,754,079**	-	-	**5,582,754,079**
- Mua sắm		5,582,754,079			5,582,754,079
- Xây dựng cơ bản					
Giảm trong kỳ		**67,615,000,000**	-	-	**67,615,000,000**
- Thanh lý, nhượng bán					
- Phân loại lại		67,615,000,000	-	-	67,615,000,000
Số cuối kỳ (30/09/2025)		**460,249,070,985**	-	-	**460,249,070,985**
Hao mòn TSCĐ					
Số đầu kỳ (01/01/2025)		**166,958,495,817**	-	-	**166,958,495,817**
Tăng trong kỳ		**55,011,624,728**	-	-	**55,011,624,728**
- Trích khấu hao TSCĐ		55,011,624,728			55,011,624,728
- Chuyển từ BĐSĐT					
Giảm trong kỳ		**67,543,273,973**	-	-	**67,543,273,973**
- Thanh lý, nhượng bán					
- Phân loại lại		67,543,273,973			
Số cuối kỳ (30/09/2025)		**154,426,846,572**			**154,426,846,572**
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ (01/01/2025)		**355,322,821,089**			**355,322,821,089**
Số cuối kỳ (30/09/2025)		**305,822,224,413**			**305,822,224,413**

10 . Tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy tính	Cộng TSCĐ vô hình
Nguyên giá TSCĐ					
Số đầu kỳ (01/01/2025)				**10,254,240,000**	**10,254,240,000**
Tăng trong kỳ					
- Mua sắm					
Giảm trong kỳ					
Số cuối kỳ (30/09/2025)				**10,254,240,000**	**10,254,240,000**
Hao mòn TSCĐ					
Số đầu kỳ (01/01/2025)				**10,254,240,000**	**10,254,240,000**
Tăng trong kỳ				-	-
- Trích khấu hao TSCĐ					
Giảm trong kỳ					
Số cuối kỳ (30/09/2025)				**10,254,240,000**	**10,254,240,000**
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ (01/01/2025)				-	-
Số cuối kỳ (30/09/2025)				-	-

11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Trường Cao đẳng nghề KHUD Licogi	73,693,179,703	73,693,179,703
Khác	-	-
Cộng	**73,693,179,703**	**73,693,179,703**

12 . Đầu tư vào công ty con

	Tỷ lệ sở hữu tại 30/09/2025	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng LIZEN	95%	47,500,000,000	47,500,000,000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Tiện Ích Licogi 16	75%	75,000,000,000	75,000,000,000
Công ty TNHH xây dựng và Thương mại 12	80%	85,878,880,000	85,878,880,000
Công ty CP Đ.Tư Năng Lượng Tái Tạo Licogi 16	97%	35,760,000,000	35,760,000,000
Công ty CP Bất động sản LIZEN	95%	28,500,000,000	28,500,000,000
Công Ty Cổ Phần Điện Mặt Trời Chư Ngọc	98%	2,676,040,000	127,413,710,000
Cộng		**275,314,920,000**	**400,052,590,000**

13 . Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	Tỷ lệ sở hữu tại 30/09/2025	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH Nhiên liệu sinh học Phương Đông	22.00%	123,508,733,758	123,508,733,758
Công ty CP BOT Bắc Giang Lạng Sơn Hữu Nghị	35.83%	53,245,500,000	73,022,400,000
Công ty cổ phần BOT Bắc Giang Lạng Sơn	22.55%	527,589,030,000	527,589,030,000
Công ty Cổ Phần Cao tốc Hữu Nghị - Chi Lăng	20.00%	51,400,000,000	13,344,000,000
Công ty Cổ Phần Hiệp Hội Doanh Nghiệp Phú Thọ	36.00%	72,000,000,000	-
Cộng		**827,743,263,758**	**737,464,163,758**

14 . Dự phòng dầu tư tài chính dài hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH Nhiên liệu sinh học Phương Đông	123,508,733,758	123,508,733,758
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Tiện Ích LICOGI 16	19,042,908,911	20,253,571,703
Công ty TNHH XD TM 12	7,018,631,422	6,604,328,470
Công ty CP BOO Nhà Máy Nước Phú Ninh	7,655,279,424	7,655,279,424
Công ty CP BOT Bắc Giang Lạng Sơn Hữu Nghị	881,083,875	509,321,616
Công ty CP Bất động sản LIZEN	3,426,305,988	1,639,649,210
Cộng	**161,532,943,378**	**160,170,884,181**

15 . Chi phí trả trước dài hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ dụng cụ	1,670,460,889	2,118,079,580
Chi phí khai thác mỏ đất	11,655,227,664	13,955,699,696
Phí bảo lãnh	12,010,635,914	8,746,435,050
Cộng	**25,336,324,467**	**24,820,214,326**

16 . Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty CP Điện Lực Licogi 16	78,723,121,835	75,590,222,758
Công ty TNHH Vận tải Thương Mại Hưng Vượng	11,607,973,754	-
Công ty CP ĐT & XD Đường Bộ Khánh Hoà	10,391,390,000	17,696,868,481
Công ty TNHH An Phúc Lâm Đồng	11,008,565,400	8,256,424,050
Công ty TNHH Kiến trúc XD Thiết Giang Sơn	15,906,307,222	9,757,748,775
Các nhà cung cấp khác	440,085,858,649	604,540,597,483
Các Bên liên quan (Thuyết Minh số VII)	109,583,491,229	122,608,418,640
	677,306,708,089	**838,450,280,187**

17 . Người mua trả tiền trước

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Ban quản lý dự án 6	-	41,635,094,017
Ban quản lý dự án 7	-	85,162,559,581
BQL DA ĐT CT Giao Thông - Xây Dựng	669,574,313,668	552,147,848,345
BQLDA ĐTXD CTGT tỉnh Đồng Nai	-	88,100,871,000
Các khách hàng khác	95,280,478,570	209,434,752,961
Các Bên liên quan (Thuyết Minh số VII)	98,592,434,559	158,945,025,869
	863,447,226,797	**1,135,426,151,773**

18 . Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21,246,520,724	71,828,161,502
Thuế thu nhập cá nhân	767,373,076	3,583,508,280
Thuế GTGT đầu ra	-	-
Các loại thuế khác	124,260,038	2,398,766,250
Cộng	**22,138,153,838**	**77,810,436,032**

19 . Chi phí phải trả

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí trích trước các công trình xây dựng (*)	174,878,800,430	174,181,000,618
Lương tháng 13	16,594,998,623	-
Lãi vay	445,792,408	1,613,262,167
Chi phí phải trả khác	579,747,857	783,451,561
Cộng	**192,499,339,318**	**176,577,714,346**

(*) Chi phí trích trước các công trình xây dựng	**174,878,800,430**	**174,181,000,618**
Dự án xây nhà Bảo Lộc	-	28,533,225,836
Dự án Long Tân	66,745,276,828	69,021,374,700
TBA 500kV Thanh Hoá	5,724,340,454	22,716,292,900
Trường TH Quang Trung	11,513,853,002	11,876,890,122
TBA 500kV Phú Mỹ 3	5,709,142,655	12,647,019,906
TBA 500kV Vĩnh Yên	922,620,368	20,526,645,849
Cao tốc Hữu Nghị Chi Lăng	74,734,352,942	-
Dự án khác	9,529,214,181	8,859,551,305

20 . Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Thù lao HĐQT	5,740,123,936	7,093,316,251
Nộp phạt thuế	44,615,617,189	44,615,617,189
Lãi vay	21,363,537,485	19,345,823,704
Khác	71,456,657,995	100,470,981,060
Cộng	**143,175,936,605**	**171,525,738,204**

21 . Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (**)	609,182,234,487	404,265,824,696
Ngân Hàng BIDV - CN Sài Gòn (***)	344,995,844,928	309,737,571,333
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem chi tiết vay dài hạn)	100,540,677,485	112,058,756,453
Công ty Cổ phần BOT 38	5,520,471,271	5,520,471,271
Công ty Cổ phần Điện mặt trời Chư Ngọc	45,505,000,000	48,005,000,000
Công ty CP Đ.Tư Năng Lượng Tái Tạo Licogi16	-	85,300,616
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tiện Ích Licogi 16	50,050,000,000	50,180,000,000
Vay khác	8,363,952	958,363,952
Cộng	**1,155,802,592,123**	**930,811,288,321**

(**) Khoản vay được đảm bảo bằng QSD đất Dự án 50 ha và DA 27ha Long Tân với lãi suất thả nổi, thời hạn vay từ 6 tháng đến 9 tháng.
(***) Khoản vay được đảm bảo bằng Dự Án 27ha Long Tân

22 . Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (**)	225,534,267	1,240,438,374
- Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*225,534,267*	*1,240,438,374*
Nợ thuê tài chính	197,653,199,280	281,692,600,200
- Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*100,315,143,218*	*110,818,318,079*
Cộng	**97,338,056,062**	**170,874,282,121**

23 . Nguồn vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (xem PL01)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Vốn góp của Nhà nước	-	-
Vốn góp của các cổ đông khác	1,950,911,700,000	1,950,911,700,000
Cộng	**1,950,911,700,000**	**1,950,911,700,000**

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	*1,950,911,700,000*	*1,916,411,700,000*
+ Vốn góp tăng trong năm	-	*34,500,000,000*
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối kỳ	**1,950,911,700,000**	**1,950,911,700,000**

d. Cổ phiếu

	30/09/2025	01/01/2025
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	195,091,170	195,091,170
- Số lượng Cổ phiếu đã phát hành	195,091,170	195,091,170
+ Cổ phiếu phổ thông	*195,091,170*	*195,091,170*
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	193,090,832	193,090,832
+ Cổ phiếu phổ thông	*193,090,832*	*193,090,832*
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu quỹ	2,000,338	2,000,338
+ Cổ phiếu phổ thông	*2,000,338*	*2,000,338*
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000đ/ 1CP	10.000đ/ 1CP

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	119,204,302,363	119,204,302,363
Thặng dư vốn cổ phần	93,475,603,494	93,475,603,494
Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế	527,745,633,951	445,788,583,496
Cộng	**740,425,539,808**	**658,468,489,353**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

24 . Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	1,716,229,970,902	1,624,654,677,721
Doanh thu từ hoạt động bất động sản	-	1,090,676,943
Doanh thu kinh doanh dịch hàng hóa, dịch vụ khác	109,650,298,167	43,958,380,422
Cộng	**1,825,880,269,069**	**1,669,703,735,086**

25 . Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Giá vốn hoạt động xây dựng	1,528,390,030,311	1,436,577,719,233
Giá vốn hoạt động bất động sản	-	654,406,167
Giá vốn kinh doanh dịch hàng hóa, dịch vụ khác	94,376,446,337	37,676,009,643
Cộng	**1,622,766,476,648**	**1,474,908,135,043**

26 . Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3,755,553,944	3,839,900,624
Doanh thu tài chính khác	407,074,580	29,723,069,568
Cộng	**4,162,628,524**	**33,562,970,192**

27 . Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Chi phí lãi vay	59,290,873,544	46,339,965,839
Chi phí tài chính khác	-	3,551,299,108
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	61,426,186
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	1,362,059,197	3,631,974,197
Cộng	**60,652,932,741**	**53,584,665,330**

28 . Thu nhập khác

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Thu nhập từ bảo lãnh thực hiện hợp đồng	111,633,837	214,868,847
Thu nhập từ bồi thường	201,921,802	232,170,880
Thu nhập khác	7,855,358,660	1,162,018,516
Cộng	**8,168,914,299**	**1,609,058,243**

29 . Chi phí khác

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Chi phí bảo lãnh	157,224,850	179,708,030
Tiền phạt	554,563,472	1,070,763,825
Chi phí khác	308,625,580	-
Cộng	**1,020,413,902**	**1,250,471,855**

30 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	21,246,520,724	27,951,207,974
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1,373,705,577)	(8,619,554,730)
Chi phí thuế thu nhập hiện hành	**19,872,815,147**	**19,331,653,244**

VII. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan, các nghiệp vụ chủ yếu sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch Kỳ này (VND)
Công ty CP Đầu Tư Hạ Tầng LIZEN	Công ty con	Nhận cung cấp dịch vụ xây dựng	61,504,580,906
		Doanh thu khác	39,700,913,377
Công ty CP Đầu Tư NLTT LICOGI 16	Công ty con	Nhận cung cấp dịch vụ xây dựng	4,781,585,605
		Doanh thu khác	3,669,598,083
Công ty TNHH XDTM 12	Công ty con	Nhận cung cấp dịch vụ khác	135,000,000
			-
Công ty CP Cao Tốc Hữu Nghị Chi Lăng	Công ty liên kết	Nhận cung cấp dịch vụ xây dựng	508,729,688,756

Cho đến ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Phải thu khách hàng			
Công ty CN NLSH Phương Đông	Công ty liên kết	Khoản phải thu	11,878,702,365
		Trả trước cho người bán	386,145,312
Công ty TNHH XDTM 12	Công ty con	Khoản phải thu	-
		Trả trước cho người bán	4,905,153,078
Công ty Cổ Phần BOT 38	Bên liên quan	Khoản phải thu	28,293,236,718
Công ty CP Đầu Tư Tiện Ích LICOGI 16	Công ty con	Khoản phải thu	-
Công ty CP Đầu Tư Hạ Tầng LIZEN	Công ty con	Khoản phải thu	38,979,996,465
		Trả trước cho người bán	16,576,141,937
Công ty CP Cao Tốc Hữu Nghị Chi Lăng	Công ty liên kết	Khoản phải thu	185,794,434,770
		Trả trước cho người bán	-
Công ty CP Đầu Tư NLTT LICOGI 16	Công ty con	Khoản phải thu	4,486,549,394
		Trả trước cho người bán	20,525,296,606
Công ty CP BOT Bắc Giang - Lạng Sơn	Công ty liên kết	Khoản phải thu	513,786,718
Công ty CP Boo Nhà Máy Nước Phú Ninh	Bên liên quan	Khoản phải thu	79,642,152,583
Công ty CP Điện Mặt Trời Chư Ngọc	Công ty con	Khoản phải thu	123,601,570,000
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng LIZEN	Công ty con		42,827,237,435
Công ty TNHH XD TM 12	Công ty con		3,557,543,705
Công ty CP Đầu Tư NLTT LICOGI 16	Công ty con		63,198,710,089

Người mua trả tiền trước		
Công ty TNHH XDTM 12	Công ty con	21,444,966,487
Công ty CP Điện Mặt Trời Chư Ngọc	Công ty con	74,400,000,000
Công ty CP Cao Tốc Hữu Nghị Chi Lăng	Công ty liên kết	2,747,468,072
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng LIZEN	Công ty con	14,677,873,780
Phải thu khác		
Công ty CP Cao Tốc Hữu Nghị Chi Lăng	Công ty liên kết	76,966,881,256

VIII. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm Toán và Tư vấn Chuẩn Việt và Báo cáo tài chính giữa niên độ kết thúc ngày 30/09/2024 do công ty tự lập, hiệu chỉnh theo TT200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của bộ tài chính.

Phan Anh Huy	Đỗ Văn Hưởng	Bùi Dương Hùng
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
		Ngày 29 tháng 10 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN LIZEN
MSDN: 0302310209

Phụ lục 1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng vốn chủ sở hữu
Tại ngày 01/01/2024	1,916,411,700,000	93,686,603,494	(18,771,380,000)	119,204,302,363	427,365,281,366	**2,537,896,507,223**
- Tăng vốn trong kỳ	34,500,000,000	(211,000,000)	-	-	-	34,289,000,000
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	120,149,449,192	120,149,449,192
- Cổ tức bằng bằng tiền	-	-	-	-	(96,545,416,000)	(96,545,416,000)
- Cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ từ lợi nhuận thuần	-	-	-	-	(5,180,731,062)	(5,180,731,062)
Tại ngày 31/12/2024	1,950,911,700,000	93,475,603,494	-18,771,380,000	119,204,302,363	445,788,583,496	**2,590,608,809,353**
- Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	85,601,275,443	85,601,275,443
- Cổ tức bằng bằng tiền	-	-	-	-	-	-
- Cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ từ lợi nhuận thuần	-	-	-	-	(3,644,224,988)	(3,644,224,988)
Tại ngày 30/09/2025	1,950,911,700,000	93,475,603,494	-18,771,380,000	119,204,302,363	527,745,633,951	**2,672,565,859,808**