



Vietnam Auditing  
and Valuation  
Company Limited

CÔNG TY CỔ PHẦN LIZEN

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025  
(đã được kiểm toán)

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Điều hành</b>	02-03
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	04-05
<b>Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09-10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11-46

## **BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH**

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Lizen trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Lizen và các Công ty con (sau đây được gọi chung là “Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### **Công ty**

Công ty Cổ phần Lizen.

### **Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh**

0302310209 đăng ký lần đầu ngày 02/06/2006, đăng ký thay đổi lần 30 ngày 02/12/2025  
Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

### **Trụ sở chính**

24A Phan Đăng Lưu, Phường Gia Định, TP.Hồ Chí Minh.

### **Hội đồng quản trị**

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Bùi Dương Hùng	Chủ tịch
Ông Tăng Quốc Thuộc	Phó Chủ tịch, thành viên (miễn nhiệm chức vụ phó chủ tịch từ ngày 15/08/2025)
Ông Budiman Satrio Sudono Liem	Thành viên
Ông Phan Ngọc Hiếu	Thành viên
Ông Dương Kim Ngọc	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên

### **Ban Điều hành và Kế toán trưởng**

Ban Điều hành trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Cao Ngọc Phương	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/08/2025)
Ông Cao Ngọc Phương	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15/08/2025)
Ông Tăng Quốc Thuộc	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15/08/2025)
Ông Phí Ngọc Anh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Phương Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bánh Văn Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Việt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Văn Hường	Kế toán trưởng

### **Ủy ban kiểm toán**

Các thành viên Ủy ban kiểm toán trong kỳ và tại ngày lập báo cáo gồm:

Ông Phan Ngọc Hiếu	Trưởng ban
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên

### **Đại diện theo pháp luật**

Ông Bùi Dương Hùng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
--------------------	----------------------------

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

**Trách nhiệm của Ban Điều hành đối với Báo cáo tài chính hợp nhất**

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Điều hành Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Điều hành Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Điều hành Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024, Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025, Thông tư 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi bổ sung của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

TM. Ban Điều hành

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Bùi Dương Hùng

Số: 401/BCKT-TC/AVA.NV7

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Điều hành  
Công ty Cổ phần Lizen**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Lizen (gọi tắt là “Công ty”) và các Công ty con (“sau đây được gọi chung là Tập đoàn”), được lập ngày 30/03/2026, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Lizen tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với 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.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Lizen cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 03 năm 2025.

### CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM



**Trần Trí Dũng**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số  
0895-2023-126-1  
Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

**Trần Mạnh Đức**  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số  
4884-2024-126-1

B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.853.966.796.373</b>	<b>4.610.550.287.431</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>989.663.098.719</b>	<b>359.580.486.996</b>
1. Tiền	111		534.763.098.719	265.060.486.996
2. Các khoản tương đương tiền	112		454.900.000.000	94.520.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.2	<b>963.391.109</b>	<b>10.963.391.109</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		963.391.109	10.963.391.109
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.816.730.721.240</b>	<b>2.123.678.636.642</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	2.008.743.290.103	1.587.779.483.361
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	601.569.955.142	389.040.799.745
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	44.244.718.391	35.302.418.391
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	443.392.736.647	361.837.556.207
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.7	(281.219.979.043)	(250.281.621.062)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.8	<b>1.983.210.230.566</b>	<b>2.055.564.927.611</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.983.210.230.566	2.055.564.927.611
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>63.399.354.739</b>	<b>60.762.845.073</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	1.594.287.552	33.537.157
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		21.111.920.265	57.848.934.766
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	40.693.146.922	2.880.373.150
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.713.290.508.006</b>	<b>1.409.329.832.583</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>166.183.151.701</b>	<b>73.133.989.198</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	166.183.151.701	73.133.989.198
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>389.066.990.741</b>	<b>447.185.433.687</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	59.257.730.598	91.862.612.598
- Nguyên giá	222		670.653.635.446	564.611.142.652
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(611.395.904.848)	(472.748.530.054)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	329.809.260.143	355.322.821.089
- Nguyên giá	225		471.912.070.985	522.281.316.906
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(142.102.810.842)	(166.958.495.817)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	-	-
- 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)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.13	<b>92.091.872.222</b>	<b>76.436.566.161</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		92.091.872.222	76.436.566.161
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2	<b>960.910.933.182</b>	<b>734.870.939.623</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		861.078.432.095	623.814.459.047
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		107.111.760.000	107.111.760.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(7.279.258.913)	(7.655.279.424)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	11.600.000.000
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>105.037.560.160</b>	<b>77.702.903.914</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	44.551.288.771	27.162.028.956
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.24	59.131.805.548	47.773.053.452
3. Lợi thế thương mại	269	V.15	1.354.465.841	2.767.821.506
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>7.567.257.304.379</b>	<b>6.019.880.120.014</b>

B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2025	01/01/2025
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.785.537.380.343</b>	<b>3.428.756.889.033</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.666.659.075.017</b>	<b>3.255.522.223.771</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	557.716.839.076	757.880.324.782
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	1.984.852.353.479	979.281.040.433
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	39.872.033.708	78.530.630.956
4. Phải trả người lao động	314		37.057.903.103	41.715.306.444
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	866.729.696.198	307.733.609.949
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20	31.373.927.644	1.114.940.107
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21	119.973.461.511	192.605.749.957
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22	988.969.320.835	838.399.109.170
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.23	206.304.500	206.304.500
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		39.907.234.963	58.055.207.473
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>118.878.305.326</b>	<b>173.234.665.262</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.21	483.000.000	823.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22	111.582.673.921	170.874.282.121
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.24.	6.812.631.405	1.537.383.141
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.781.719.924.036</b>	<b>2.591.123.230.981</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.25</b>	<b>2.781.719.924.036</b>	<b>2.591.123.230.981</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.086.024.670.000	1.950.911.700.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.086.024.670.000	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		422.203.737.331	407.591.635.257
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		272.057.576.095	286.117.469.005
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		150.146.161.236	121.474.166.252
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		79.582.990.848	38.711.369.867
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>7.567.257.304.379</b>	<b>6.019.880.120.014</b>

Người lập biểu



Phan Anh Huy

Kế toán trưởng



Đỗ Văn Hường

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Bùi Dương Hùng

B 02 - DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	3.002.045.749.324	2.817.129.128.166
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		3.002.045.749.324	2.817.129.128.166
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2.697.613.252.670	2.473.270.542.271
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		304.432.496.654	343.858.585.895
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6.936.519.174	34.461.392.043
6. Chi phí tài chính	22	VI.4	75.342.204.905	67.211.468.217
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		73.582.743.507	62.090.287.731
7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		36.347.684.811	5.628.781.261
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	100.671.246.203	158.344.329.644
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		171.703.249.531	158.392.961.338
10. Thu nhập khác	31	VI.6	8.508.201.855	2.635.710.143
11. Chi phí khác	32	VI.7	1.496.981.487	2.730.435.311
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		7.011.220.368	(94.725.168)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		178.714.469.899	158.298.236.170
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	39.833.414.482	50.310.469.463
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(10.347.494.890)	(12.465.287.942)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		149.228.550.307	120.453.054.649
17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		150.146.161.236	121.474.166.252
18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(917.610.929)	(1.021.111.603)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.11	683	575
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	VI.11	683	575

Người lập biểu



Phan Anh Huy

Kế toán trưởng



Đỗ Văn Hưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Bùi Dương Hùng

B 03 - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	178.714.469.899	158.298.236.170
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	113.384.564.567	129.034.627.568
- Các khoản dự phòng	03	30.562.337.470	80.635.256.139
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	62.109.880
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(43.404.203.985)	(5.771.298.835)
- Chi phí lãi vay	06	73.582.743.507	62.090.287.731
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	352.839.911.458	424.349.218.653
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(721.590.290.336)	(580.297.729.396)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	72.354.697.045	(621.833.076.138)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	1.327.408.749.364	318.236.905.449
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(18.947.010.210)	1.588.525.042
- Tiền lãi vay đã trả	14	(79.267.551.723)	(59.731.580.423)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(75.566.583.139)	(16.120.126.320)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(21.792.197.498)	3.621.704.750
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>835.439.724.961</b>	<b>(530.186.158.383)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(53.765.893.931)	(13.649.504.574)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	120.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23	(8.942.300.000)	(213.250.331.799)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	27.600.000.000	249.739.801.201
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(273.429.366.621)	(162.486.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	13.611.100.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27	11.781.843.849	8.466.004.535
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(296.635.716.703)</b>	<b>(117.568.930.637)</b>

Mẫu số B 03 - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2025  
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Năm 2025	Năm 2024
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của CSH	31	-	34.500.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	2.328.754.444.263	1.861.878.298.565
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.119.113.332.564)	(1.395.982.045.111)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(118.362.508.234)	(128.285.181.806)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(96.733.903.498)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>91.278.603.465</b>	<b>275.377.168.150</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>	<b>630.082.611.723</b>	<b>(372.377.920.870)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>359.580.486.996</b>	<b>731.958.407.866</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>989.663.098.719</b>	<b>359.580.486.996</b>

Người lập biểu



Phan Anh Huy

Kế toán trưởng



Đỗ Văn Hường



TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Bùi Dương Hùng

Mẫu số B 09 - DN/HN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2025

### I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Lizen.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302310209 đăng ký lần đầu ngày 02/06/2006, đăng ký thay đổi lần 30 ngày 02/12/2025; Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty: 24A Phan Đăng Lưu, Phường Gia Định, TP.Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 30: 2.086.024.670.000 đồng.

Tổng số cổ phần: 208.602.467 cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là hạ tầng giao thông, bất động sản, năng lượng tái tạo và xây dựng dân dụng – công nghiệp..

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Thi công xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thi công xây dựng các công trình giao thông;
- Thi công xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện, sân bay, bến cảng, đường dây và các trạm biến thế điện; các công trình cấp thoát nước và vệ sinh môi trường, nền móng công trình;
- Đầu tư, kinh doanh nhà ở, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp;
- Khai thác đá có sử dụng vật liệu nổ công nghiệp;
- Gia công, chế tạo cốp pha định hình, dàn giáo, khung nhà công nghiệp;
- Sàn giao dịch bất động sản (thực hiện theo Luật Kinh doanh bất động sản).

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

#### 5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong kỳ kế toán, hoạt động của Công ty không có đặc điểm đáng kể nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính. Hoạt động của Công ty diễn ra bình thường ở tất cả các kỳ trong năm.

#### 6. Cấu trúc doanh nghiệp

Đến thời điểm 31/12/2025, Văn phòng Công ty đặt tại 24A Phan Đăng Lưu, Phường Gia Định, TP.Hồ Chí Minh.

##### 6.1. Tổng số các công ty con (07 Công ty)

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 07 công ty

Số lượng các công ty con không được hợp nhất: Không

##### 6.2. Danh sách các công con được hợp nhất

STT	Tên công ty con	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty CP Đầu tư Năng lượng tái tạo Licogi 16	97,00%	97,00%	Số 24A Phan Đăng Lưu, phường Gia Định, TP. HCM	Năng lượng tái tạo.
2	Công ty TNHH xây dựng và Thương mại 12	80,00%	80,00%	21/3C Khu phố 4, phường Tân Thới Hiệp, TP.HCM	Thi công công trình xây dựng và thi công bất động sản.
3	Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Lizen	95,00%	95,00%	Số 24A Phan Đăng Lưu, phường Gia Định, TP. HCM	Thi công công trình xây dựng.
4	Công ty CP Đầu tư Tiện ích Licogi 16	75,00%	75,00%	Số 24A Phan Đăng Lưu, phường Gia Định, TP. HCM	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
5	Công ty CP Bất động sản Lizen	95,00%	95,00%	Số 24A Phan Đăng Lưu, phường Gia Định, TP. HCM	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
6	Công ty Cổ phần Điện mặt trời Chư Ngọc	98,00%	98,00%	QL25, Buôn B'Lang, Xã Phú Túc, Tỉnh Gia Lai	Sản xuất điện.
7	Công ty CP BOT Bắc Giang Lạng Sơn Hữu Nghị	50,71%	50,71%	Phòng số 311, tầng 3, Khu văn phòng CT2 Chung cư Ban cơ yếu, phường Thanh Xuân, TP. Hà Nội.	Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư xây dựng công trình cao tốc.

**6.3. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu: 05 Công ty**

STT	Tên công ty liên kết	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty TNHH Nhiên liệu sinh học Phương Đông	22,00%	22,00%	Ấp 8, xã Bù Đăng, tỉnh Đồng Nai.	Kinh doanh nhiên liệu sinh học.
2	Công ty CP BOT Bắc Giang - Lạng Sơn	22,41%	22,41%	278 Thụy Khuê, phường Tây Hồ, TP.Hà Nội.	Đầu tư xây dựng công trình cao tốc.
3	Công ty CP Cao tốc Hữu Nghị - Chi Lăng	20,00%	20,00%	Số 22 Đinh Liệt, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn.	Đầu tư xây dựng công trình cao tốc.
4	Công ty CP Cấp nước Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị	45,00%	45,00%	Thôn Tân Lập, xã Vĩnh Định, tỉnh Quảng Trị.	Khai thác, xử lý và cung cấp nước.
5	Công ty Cổ Phần Hiệp Hội Doanh Nghiệp Phú Thọ	36,00%	36,00%	Xóm Khoang, xã Hương Cầm, tỉnh Phú Thọ.	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét.

**6.4. Danh sách các Công ty liên kết ngừng áp dụng hoặc không áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Công ty không có Công ty liên kết ngừng áp dụng hoặc không áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất

**6.5. Danh sách các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát ngừng áp dụng hoặc không áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Công ty không có Cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

**6.6. Danh sách các Cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát ngừng áp dụng hoặc không áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Công ty không có Cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát ngừng áp dụng hoặc không áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**6.7. Đầu tư vào đơn vị khác**

Tên công ty	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần BOT 38	19,00%	19,00%	Km 10+900 quốc lộ 38, làng Chi Hồ, Xã Tân Chi, Bắc Ninh	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ.
Công ty CP Boo nhà máy nước Phú Ninh	12,004%	12,004%	Thôn Bích Sơn, Xã Tam Xuân, TP Đà Nẵng	Khai thác, xử lý và cung cấp nước

**6.8. Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc**

TT	Tên đơn vị	Địa chỉ
1	Xí nghiệp Vật liệu Xây dựng Lizen – Chi nhánh Công ty CP Lizen	Thôn Nà Phước, Xã Chiến Thắng, tỉnh Lạng Sơn
2	Văn phòng đại diện Công ty CP Lizen tại Khánh Hòa	Thôn Xuân Tự 2, Xã Vạn Hưng, tỉnh Khánh Hòa
3	Văn phòng đại diện Công ty CP Lizen tại Hà Nội	Toà nhà Thăng Long Tower, số 98 Nguyễn Văn Tố, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội

**6.9. Tổng số cán bộ nhân viên**

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 767 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2025, có 742 cán bộ nhân viên).

**7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính của Công ty được lập đảm bảo tính so sánh.

**II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

**1. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán thường niên 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 trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “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 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và thông tư số 53/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung thông tư 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp, thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### 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 đã ban hành. Các Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

### IV. Các chính sách kế toán áp dụng

#### 1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Công ty có nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ thực hiện ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính theo một đơn vị tiền tệ thống nhất là Đồng Việt Nam. Việc quy đổi đồng ngoại tệ ra Đồng Việt Nam căn cứ vào:

- Tỷ giá giao dịch thực tế;
- Tỷ giá ghi sổ kế toán.

#### 2. 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 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.

Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo nguyên tắc: Bên Nợ các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế; Bên Có các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, số dư được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế, cụ thể:

Tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng khi đánh giá lại số dư tiền mặt, tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

#### 3. Các khoản đầu tư tài chính

##### Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và 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.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

##### Các khoản cho vay

Các khoản cho vay theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo kế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

**Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

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 lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm lập Báo cáo tài chính. Mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế.

**Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Hoặc mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế khi không xác định được giá trị thị trường.

**4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

Các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải thu có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải thu).

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

**5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho****Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được 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.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho**

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

**Phương pháp hạch toán hàng tồn kho**

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

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

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

**Hàng hóa bất động sản**

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

+ Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;

+ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và

+ Chi phí lãi vay (nếu có), chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hóa bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**6. Nguyên tắc ghi nhận và các phương pháp khấu hao TSCĐ****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 lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 15 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 10 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 07 năm

Chênh lệch giữa thu thuần do thanh lý nhượng bán với giá trị còn lại của TSCĐ được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**Tài sản cố định thuê tài chính**

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 lũy kế và giá trị còn lại.

TSCĐ thuê tài chính được trích khấu hao như TSCĐ của Công ty. Đối với TSCĐ thuê tài chính không chắc chắn sẽ được mua lại thì sẽ được tính trích khấu hao theo thời hạn thuê khi thời hạn thuê ngắn hơn thời gian sử dụng hữu ích.

**7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

**8. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại**

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

#### 9. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh 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 đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

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.

#### 10. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản 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.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải trả có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải trả).

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

Các khoản vay, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

#### 12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa 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 hóa) 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 cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), 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.

Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng TSCĐ, BĐSĐT, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

#### 13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

#### 14. 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.

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. 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.

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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.

Trường hợp số dự phòng phải trả cần lập ở kỳ kế toán này lớn hơn số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết thì số chênh lệch được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán đó. Trường hợp số dự phòng phải trả lập ở kỳ kế toán này nhỏ hơn số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết thì số chênh lệch phải được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán đó.

Trường hợp số dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp đã lập lớn hơn chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch được hoàn nhập ghi vào thu nhập khác.

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.

Các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh được phản ánh là dự phòng phải trả.

Khi lập dự phòng phải trả, Công ty ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp, riêng đối với khoản dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hoá ghi nhận vào chi phí bán hàng, khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp ghi nhận vào chi phí sản xuất chung.

#### 15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; Và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: Khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Doanh thu chưa thực hiện không bao gồm:

- Tiền nhận trước của người mua mà doanh nghiệp chưa cung cấp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ;
- Doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Từng kỳ kế toán, doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào doanh thu trong kỳ.

#### 16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của 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. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu là giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi và được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm phát hành.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà Công ty 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.

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty 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.

**17. 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 bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- 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 bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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 hợp đồng xây dựng**

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu 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, 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 phản ánh trên hóa đơn đã lập.

**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 Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

**Thu nhập khác**

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Chênh lệch giữa giá trị hợp lý tài sản được chia từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh cao hơn chi phí đầu tư xây dựng tài sản đồng kiểm soát;
- Chênh lệch lãi do đánh giá lại vật tư, hàng hoá, tài sản cố định đưa đi góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư dài hạn khác;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản tiền thưởng của khách hàng liên quan đến tiêu thụ hàng hóa, sản phẩm, dịch vụ không tính trong doanh thu (nếu có);
- Thu nhập quà biếu, quà tặng bằng tiền, hiện vật của các tổ chức, cá nhân tặng cho doanh nghiệp;
- Giá trị số hàng khuyến mại không phải trả lại;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

**18. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

**19. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

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, kế toán tính 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.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

## 20. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

## 21. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

## 22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

### Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

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.

### Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

## 23. Các nguyên tắc và phương pháp lập BCTC hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất từ các Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các Công ty con mà Công ty mẹ giữ quyền kiểm soát được lập cho cùng kỳ kế toán đã được kiểm toán.

Khi hợp nhất Báo cáo tài chính, Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các Công ty con sẽ được hợp nhất theo từng khoản mục bằng cách cộng các khoản tương đương của tài sản, nợ phải trả, vốn chủ sở hữu, doanh thu, thu nhập khác và chi phí.

Số dư các khoản mục trên Bảng cân đối kế toán của các giao dịch trong nội bộ được loại trừ. Giá trị ghi sổ khoản đầu tư của Công ty mẹ trong từng Công ty con và phần vốn của công ty mẹ trong vốn chủ sở hữu của công ty con phải được loại trừ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con bị hợp nhất được xác định và trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất là một chỉ tiêu thuộc phần vốn chủ sở hữu để phản ánh giá trị lợi ích cổ đông không kiểm soát trong các Công ty con.

Các giao dịch giữa các đơn vị trong cùng Công ty, bao gồm các khoản doanh thu, các khoản chi phí, cổ tức được loại trừ. Các khoản lãi chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ nằm trong giá trị còn lại của tài sản, như hàng tồn kho và tài sản cố định cũng được loại trừ. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được khấu trừ khi xác định giá trị ghi sổ của tài sản cũng được loại bỏ.

## **24. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

### **24.1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con). Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng kỳ kế toán với báo cáo tài chính của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

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

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

### **24.2. Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

### **24.3. Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất**

Đơn vị tính: VND

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt tại quỹ	182.089.119	394.233.619
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (i)	534.581.009.600	264.666.253.377
Các khoản tương đương tiền (ii)	454.900.000.000	94.520.000.000
	<b>989.663.098.719</b>	<b>359.580.486.996</b>

**Chi tiết tiền gửi ngân hàng:**

	31/12/2025	01/01/2025
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN TPHCM	513.208.321.002	211.915.581.743
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sài Gòn (1)	16.132.145.409	48.194.920.452
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bến Nghé (USD)	-	2.117.394
Các tài khoản ngân hàng khác	5.240.543.189	4.553.633.788
	<b>534.581.009.600</b>	<b>264.666.253.377</b>

(1) Khoản tiền gửi không kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn bị phong tỏa để đảm bảo cho các khoản vay với số tiền 1.638.000.000 VND (xem thuyết minh số V.22).

**Chi tiết các khoản tương đương tiền:**

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sài Gòn	315.500.000.000	12.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Châu Thành Sài Gòn	-	6.500.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đông Anh	-	6.020.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN TP.HCM	115.000.000.000	70.000.000.000
Ngân Hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nội	24.400.000.000	-
	<b>454.900.000.000</b>	<b>94.520.000.000</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

**2.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	963.391.109	963.391.109	10.963.391.109	10.963.391.109
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN TPHCM (i)	963.391.109	963.391.109	963.391.109	963.391.109
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đông Anh - Hà Nội	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
<b>Dài hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	11.600.000.000	11.600.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN TPHCM (i)	-	-	11.600.000.000	11.600.000.000
	<b>963.391.109</b>	<b>963.391.109</b>	<b>22.563.391.109</b>	<b>22.563.391.109</b>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tp.HCM được sử dụng để thế chấp cho các khoản bảo lãnh thực hiện hợp đồng với số tiền 963.391.109 VND (xem thuyết minh mục V.22).

**2.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý theo phương pháp vốn chủ sở hữu
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>				
Công ty TNHH Nhiên liệu sinh học Phương Đông (1)	123.508.733.758	-	123.508.733.758	-
Công ty CP Bắc Giang Lạng Sơn Hữu Nghị	-	-	73.022.400.000	72.513.078.384
Công ty CP BOT Bắc Giang - Lạng Sơn (2)	527.589.030.000	567.940.159.047	527.589.030.000	534.390.330.163
Công ty cổ phần Cấp nước Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị (3)	7.560.000.000	7.560.000.000	7.560.000.000	6.911.050.500
Công ty CP Cao tốc Hữu Nghị - Chi Lăng (4)	211.429.366.621	211.429.366.621	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ Phần Hiệp Hội Doanh Nghiệp Phú Thọ (5)	72.000.000.000	74.148.906.427	-	-
	<b>942.087.130.379</b>	<b>861.078.432.095</b>	<b>741.680.163.758</b>	<b>623.814.459.047</b>
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>				
Công ty Cổ Phần BOT 38 (6)	47.500.000.000	-	47.500.000.000	-
Công ty CP Boon nhà máy nước Phú Ninh (7)	59.611.760.000	(7.279.258.913)	59.611.760.000	(7.655.279.424)
	<b>107.111.760.000</b>	<b>(7.279.258.913)</b>	<b>107.111.760.000</b>	<b>(7.655.279.424)</b>

(1) Là khoản đầu tư vào Công ty TNHH Nhiên liệu sinh học Phương Đông với số tiền là 123.508.733.758 VND, chiếm 22% vốn điều lệ (vốn góp lũy kế đến đầu năm chiếm 22% vốn điều lệ).

Khoản dự phòng được lập căn cứ vào báo cáo tài chính của Công ty TNHH Nhiên liệu sinh học Phương Đông.

(2) Là khoản đầu tư vào Công ty CP BOT Bắc Giang - Lạng Sơn với số tiền là 527.589.030.000 VND, chiếm 22,41% vốn điều lệ (vốn góp lũy kế đến đầu năm chiếm 22,41% vốn điều lệ).

- Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty CP BOT Bắc Giang - Lạng Sơn có lãi và Công ty không có lỗ lũy kế.

(3) Là khoản đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Khu Kinh tế Đông Nam Quảng Trị. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư với số tiền 7.560.000.000 VND, tương đương 45,00% vốn điều lệ (số đầu năm là 7.560.000.000 VND, tương đương 45,00% vốn điều lệ). Số cổ phần được ghi nhận tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 662.700 cổ phần, số cổ phần đã đăng ký là 675.000 cổ phần, số cổ phần chưa được ghi nhận là 12.300 cổ phần, giá trị số vốn chưa góp tương ứng với số tiền 123.000.000 VND (mệnh giá 10.000 VND/cổ phần).

(4) Là khoản đầu tư vào Công ty CP Cao tốc Hữu Nghị - Chi Lăng với số tiền là 211.429.366.621 VND, chiếm 20,00% vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4900907197, đăng ký lần đầu ngày 12 tháng 4 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn cấp.

- Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty CP Cao tốc Hữu Nghị - Chi Lăng bằng 0 và Công ty không có lỗ lũy kế.

(5) Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ Phần Hiệp Hội Doanh Nghiệp Phú Thọ với số tiền là 72.000.000.000 VND, tương đương với 36.000 cổ phần, chiếm 36% vốn điều lệ.

- Kết quả hoạt động kinh doanh của Hiệp Hội Doanh Nghiệp Phú Thọ có lãi và Công ty không có lỗ lũy kế.

**Chi tiết biến động đầu tư vào công ty liên kết trong năm tài chính như sau:**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Số dư đầu kỳ	623.814.459.047	741.680.163.758
Đầu tư vào Công ty liên kết	273.429.366.621	-
Giảm đầu tư vào Công ty liên kết	(72.513.078.384)	-
Phần lãi trong kết quả kinh doanh của công ty liên kết	36.347.684.811	(117.865.704.711)
	<b><u>861.078.432.095</u></b>	<b><u>623.814.459.047</u></b>

(6) Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần BOT 38 với số tiền là 47.500.000.000 VND, chiếm 19% vốn điều lệ (vốn góp lũy kế đến đầu năm chiếm 19% vốn điều lệ).

- Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần BOT 38 có lãi và Công ty không có lỗ lũy kế.

(7) Là khoản đầu tư vào Công ty CP Nhà máy nước Boo Phú Ninh với số tiền là 59.611.760.000 VND, chiếm 12,004% vốn điều lệ (vốn góp lũy kế đến đầu năm chiếm 12,004% vốn điều lệ).

- Khoản dự phòng được lập căn cứ vào báo cáo tài chính của Công ty CP Nhà máy nước Boo Phú Ninh.

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường và 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 không có hướng dẫn chi tiết về cách tính giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**3. Phải thu của khách hàng**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Các bên khác</b>	<b>1.439.278.057.246</b>	<b>1.420.152.236.925</b>
Ban Quản lý dự án 7	79.220.085.999	327.381.293.041
Ban quản lý Dự Án Đường Sắt	56.787.971.273	43.027.540.243
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng AUS	111.199.512.745	111.199.512.745
Công ty CP Tập đoàn IPC	76.931.162.098	76.668.777.869
BQL DA ĐT Xây Dựng Số 1 (Hưng Yên)	483.093.939.373	85.629.772.127
BQL DA ĐT XDCTGT tỉnh Đồng Nai	16.449.745.000	-
Khách hàng khác	615.595.640.758	776.245.340.900
<b>Bên liên quan</b>	<b>569.465.232.857</b>	<b>167.627.246.436</b>
Công ty TNHH Nhiên liệu sinh học Phương Đông	11.878.702.365	11.878.702.365
Công ty CP BOT Bắc Giang - Lạng Sơn	513.786.718	513.786.718
Công Ty Cổ Phần BOT 38	28.293.236.718	28.293.236.718
Công ty CP Boo Phú Ninh	79.642.152.583	79.642.152.583
Công ty CP Cao tốc Hữu Nghị - Chi Lăng	449.137.354.473	47.046.813.052
Bùi Dương Hùng	-	152.555.000
Phí Ngọc Anh	-	100.000.000
	<b><u>2.008.743.290.103</u></b>	<b><u>1.587.779.483.361</u></b>

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Các bên khác</b>	<b>601.183.809.830</b>	<b>376.338.037.788</b>
Công ty Cổ phần Sacons	125.947.800.000	-
Công ty TNHH Minh Đức 399 Thái Nguyên	96.857.125.323	-
Công ty CP ĐT PT Hugia	25.284.000.000	-
Công ty CP Đầu tư & Xây lắp Công trình 575	23.643.900.000	-
Công ty TNHH Thăng Long L.T	11.907.000.000	-
Công ty CP Teknos Việt Nam	9.750.739.490	51.975.175.641
Công ty CP ĐT XD và TM Quốc Tế (ICT)	66.900.000.000	66.900.000.000
Công ty CP ĐT Xây dựng DMA	-	28.546.443.782
Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng A2Z	9.952.802.368	-
Các khách hàng khác	230.940.442.649	228.916.418.365
<b>Bên liên quan</b>	<b>386.145.312</b>	<b>12.702.761.957</b>
Công ty TNHH Nhiên liệu sinh học Phương Đông	386.145.312	386.145.312
Công ty CP AMECC GT	-	12.316.616.645
	<b>601.569.955.142</b>	<b>389.040.799.745</b>

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
<b>Các bên khác</b>	<b>5.471.418.391</b>	<b>3.136.418.391</b>	<b>5.471.418.391</b>	<b>3.136.418.391</b>
Công ty CP Licogi 16.1	3.136.418.391	3.136.418.391	3.136.418.391	3.136.418.391
Nhà máy nước Sài Gòn - Cần Thơ	2.335.000.000	-	2.335.000.000	-
Viện quy hoạch kiến trúc Thanh Hóa	150.000.000	-	-	-
<b>Bên liên quan</b>	<b>38.623.300.000</b>	<b>-</b>	<b>29.831.000.000</b>	<b>-</b>
Trần Duy Doanh	38.623.300.000	-	29.831.000.000	-
	<b>44.244.718.391</b>	<b>3.136.418.391</b>	<b>35.302.418.391</b>	<b>3.136.418.391</b>

6. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>6.1. Ngắn hạn</b>				
<b>Các bên khác</b>	<b>389.113.873.848</b>	<b>(34.522.464.343)</b>	<b>324.882.095.805</b>	<b>(49.961.938.555)</b>
Tạm ứng cho nhân viên	239.131.935.195	(7.113.831.472)	209.752.880.898	(7.113.831.472)
Tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng	47.270.522.519	-	-	-
Ký quỹ ký cược	5.574.691.613	-	5.282.155.344	-
Phải thu khác	97.136.724.521	(27.408.632.871)	109.847.059.563	(42.848.107.083)
- Lãi dự thu	8.420.932.076	(6.601.876.313)	13.266.256.751	(13.206.127.212)
- Phải thu khác	88.715.792.445	(20.806.756.558)	96.580.802.812	(29.641.979.871)
<b>Bên liên quan</b>	<b>54.278.862.799</b>	<b>-</b>	<b>36.955.460.402</b>	<b>-</b>
Phải thu khác	2.000.000.000	-	6.319.597.603	-
Công ty Cổ phần Cao tốc Hữu Nghị Chi Lăng	2.000.000.000	-	6.319.597.603	-
Tạm ứng cho nhân viên Cao Ngọc Phương	-	-	15.000.000	-
Bành Văn Anh	10.160.598.881	-	4.743.598.881	-
Luyện Trung Dũng	42.118.263.918	-	25.877.263.918	-
	<b>443.392.736.647</b>	<b>(34.522.464.343)</b>	<b>361.837.556.207</b>	<b>(49.961.938.555)</b>

6.2. Dài hạn

Các bên khác

Ký cược, ký quỹ	166.183.151.701	-	73.133.989.198	-
- Tiên Phong Bank - CN HCM	102.113.163.547	-	-	-
- Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - Sumi Trust	24.732.963.030	-	36.284.953.030	-
- Công ty TNHH cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam	19.847.564.000	-	16.493.484.000	-
- Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease	8.373.087.672	-	8.373.087.672	-
- Các đối tượng khác	11.116.373.452	-	11.982.464.496	-
	<b>166.183.151.701</b>	<b>-</b>	<b>73.133.989.198</b>	<b>-</b>

7. Nợ xấu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Giá trị các khoản nợ phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn thanh toán</b>				
Từ 6 tháng đến 1 năm	-	-	-	-
Trên 1 năm đến 2 năm	57.866.705.782	28.933.352.891	169.270.086.159	95.803.797.135
Trên 2 năm đến 3 năm	107.935.389.301	32.380.616.790	26.094.852.033	4.367.595.609
Trên 3 năm	176.731.853.641	-	155.088.075.614	-
	<b>342.533.948.724</b>	<b>61.313.969.681</b>	<b>350.453.013.806</b>	<b>100.171.392.744</b>

8. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	44.686.907.418	-	40.617.805.687	-
Công cụ, dụng cụ	281.026.200	-	404.819.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	1.892.962.885.757	-	1.986.998.507.280	-
Hàng hóa bất động sản (ii)	45.279.411.191	-	27.543.795.644	-
	<b>1.983.210.230.566</b>	<b>-</b>	<b>2.055.564.927.611</b>	<b>-</b>

- Công ty không có Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ.

- Một số quyền sử dụng đất tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc dự án Khu dân cư Long Tân được sử dụng để thế chấp đảm bảo khoản vay (xem thuyết minh V.22).

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

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Chi phí dở dang tại các công trình thi công xây lắp</b>	<b>1.610.420.177.751</b>	<b>1.742.097.005.496</b>
Cao tốc Vân Phong Nha Trang	345.317.502.255	438.453.710.914
Cao tốc Hữu Nghị - Chi Lăng	-	39.199.936.672
Đường vành đai 4 - Hưng Yên	196.015.461.007	106.337.519.783
Đường Tân Phúc Vĩng Phan	37.541.571.627	112.167.445.229
Cao tốc Biên Hòa Vũng Tàu	41.620.648.718	46.190.568.253
Cao tốc Bắc Giang Lạng Sơn	179.304.717.203	188.741.807.582
Khác	810.620.276.941	811.006.017.063

<b>Bất động sản dở dang</b>	<b>282.542.708.006</b>	<b>244.901.501.784</b>
Khu dân cư Long Tân	102.291.238.423	66.330.592.071
Khu dân cư Bảo Lộc 3.4ha	40.332.779.103	38.966.509.713
Dự án Mũi Dinh	139.918.690.480	139.604.400.000
	<b>1.892.962.885.757</b>	<b>1.986.998.507.280</b>

(ii) Hàng hóa bất động sản là giá trị 02 biệt thự thuộc dự án KĐT Sinh thái ven sông Hòa Xuân - giai đoạn 2, phường Hòa Xuân, TP. Đà Nẵng và 23 căn chung cư tại dự án Đê Đông Quy Nhơn.

<b>9. Chi phí trả trước</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
<b>9.1. Ngắn hạn</b>		
Chi phí chờ phân bổ	1.594.287.552	33.537.157
	<b>1.594.287.552</b>	<b>33.537.157</b>
<b>9.2. Dài hạn</b>		
Chi phí công cụ dụng cụ	1.439.794.425	3.054.045.521
Chi phí thuê mặt bằng	-	460.000.000
Chi phí bảo lãnh	30.953.302.817	8.110.574.264
Chi phí khai thác mỏ đất	10.599.452.146	13.955.699.696
Chi phí trả trước khác	1.558.739.383	1.581.709.475
	<b>44.551.288.771</b>	<b>27.162.028.956</b>

**10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

**Phụ lục số 01**

**11. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính**

<b>Khoản mục</b>	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b>	<b>Máy móc, thiết bị</b>	<b>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư 01/01/2025	-	456.941.936.275	65.339.380.631	522.281.316.906
Thuê tài chính trong kỳ	-	44.455.000.000	1.382.754.079	45.837.754.079
Giảm khác	-	(96.207.000.000)	-	(96.207.000.000)
<b>Số dư 31/12/2025</b>	-	<b>405.189.936.275</b>	<b>66.722.134.710</b>	<b>471.912.070.985</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư 01/01/2025		144.096.579.910	22.861.915.907	166.958.495.817
Khấu hao trong kỳ		59.220.369.472	12.034.288.019	71.254.657.491
Giảm khác		(96.110.342.466)	-	(96.110.342.466)
<b>Số dư 31/12/2025</b>	-	<b>107.206.606.916</b>	<b>34.896.203.926</b>	<b>142.102.810.842</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2025	-	312.845.356.365	42.477.464.724	355.322.821.089
Tại ngày 31/12/2025	-	<b>297.983.329.359</b>	<b>31.825.930.784</b>	<b>329.809.260.143</b>

Công ty không phát sinh tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Thời gian thuê của các tài sản cố định thuê tài chính là 48 tháng và Công ty được quyền mua lại tài sản khi kết thúc thời hạn thuê.

12. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền thuê đất	Phần mềm	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư 01/01/2025	-	-	10.254.240.000	10.254.240.000
<b>Số dư 31/12/2025</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.254.240.000</b>	<b>10.254.240.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư 01/01/2025	-	-	10.254.240.000	10.254.240.000
<b>Số dư 31/12/2025</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.254.240.000</b>	<b>10.254.240.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2025	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay  
Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng

10.254.240.000

13. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>		
Trường Cao đẳng nghề KHUD Licogi	73.693.179.703	73.693.179.703
Dự án đầu tư xây dựng Nhà máy điện Mặt trời Chư Ngọc - giai đoạn 2	2.827.658.183	2.743.386.458
Dự án khác	15.571.034.336	-
	<b>92.091.872.222</b>	<b>76.436.566.161</b>

Công ty không có công trình xây dựng dở dang được sử dụng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay.  
Công ty không có chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm.

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025	Ghi nhận vào KQKD trong kỳ	01/01/2025
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	59.131.805.548	11.358.752.096	47.773.053.452
<i>Dự phòng trợ cấp thôi việc</i>	41.260.900	-	41.260.900
<i>Dự phòng nợ phải thu khó đòi</i>	51.816.364.878	5.726.223.597	46.090.141.281
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>	999.394.241	(419.269.009)	1.418.663.250
<i>Hoãn lại do hợp nhất</i>	6.274.785.529	6.051.797.508	222.988.021
	<b>59.131.805.548</b>	<b>11.358.752.096</b>	<b>47.773.053.452</b>

15. Lợi thế thương mại

	31/12/2025	01/01/2025
- Số dư đầu kỳ	2.767.821.506	4.181.177.171
- Phân bổ trong kỳ	1.413.355.665	1.413.355.665
- Số dư cuối kỳ	<b>1.354.465.841</b>	<b>2.767.821.506</b>

**16. Phải trả người bán**

	Giá trị và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Các bên khác</b>	<b>557.716.839.076</b>	<b>751.658.258.155</b>
Công ty CP Điện lực Licogi 16	50.519.569.238	75.590.222.758
Công ty CP Teknos Việt Nam	-	18.862.347.556
Công ty CP ĐT & XD Đường Bộ Khánh Hoà	10.597.657.000	17.696.868.481
Công ty CP ĐT & XD Giao Thông Phương Thành	7.095.371.676	27.429.097.997
Công ty TNHH Kiến trúc XD Thiết Giang Sơn	11.200.236.547	9.757.748.775
Công ty TNHH ĐTXD & Vật liệu Hoà Bình	8.820.759.600	-
Công ty TNHH An Phúc Lâm Đồng	11.008.565.400	8.256.424.050
Các khách hàng khác	458.474.679.615	594.065.548.538
<b>Bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>6.222.066.627</b>
Công ty CP Amecc GT	-	6.222.066.627
	<b>557.716.839.076</b>	<b>757.880.324.782</b>

**17. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2025	01/01/2025
	<b>Ngắn hạn</b>	
<b>Các bên khác</b>	<b>1.339.322.765.098</b>	<b>976.823.756.704</b>
Tổng Công ty ĐT PT Đường cao tốc Việt Nam	540.588.300.000	-
BQL Các DA ĐTXD Tỉnh Gia Lai	101.344.609.000	-
Ban quản lý dự án 6	-	41.635.094.017
Ban quản lý dự án 7	-	85.162.559.581
BQL DA Đầu Tư Xây Dựng Số 1	1.195.691.807.705	552.147.848.345
BQLDA ĐTXD CTGT tỉnh Đồng Nai	-	88.100.871.000
Các khách hàng khác	143.630.957.393	209.777.383.761
<b>Bên liên quan</b>	<b>3.596.679.381</b>	<b>2.457.283.729</b>
Công ty CP Cao Tốc Hữu Nghị Chi Lăng	3.596.679.381	1.495.538.329
Tăng Quốc Thuộc	-	961.745.400
	<b>1.984.852.353.479</b>	<b>979.281.040.433</b>

**18. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp nhà nước**

**18.1. Phải nộp**

	31/12/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	01/01/2025
	Thuế GTGT phải nộp	-	20.782.165.632	21.225.203.843
Thuế xuất, nhập khẩu	-	2.467.487	2.467.487	-
Thuế thu nhập DN	38.836.344.072	39.833.414.482	72.825.231.912	71.828.161.502
Thuế thu nhập cá nhân	718.863.439	13.129.440.287	16.271.241.841	3.860.664.993
Thuế tài nguyên	-	1.920.419.108	1.920.419.108	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	9.183.821	9.183.821	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	316.826.197	2.849.940.028	4.931.880.081	2.398.766.250
	<b>39.872.033.708</b>	<b>78.527.030.845</b>	<b>117.185.628.093</b>	<b>78.530.630.956</b>

18.2. Phải thu

	31/12/2025	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu/bù trừ phải nộp trong kỳ	01/01/2025
Thuế GTGT phải nộp	35.057.432.929	35.057.432.929	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.621.724.377	2.741.351.227	-	2.880.373.150
Thuế thu nhập cá nhân	13.989.616	13.989.616	-	-
	<b>40.693.146.922</b>	<b>37.812.773.772</b>	-	<b>2.880.373.150</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19. Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay phải trả	610.045.823	2.581.807.056
Chi phí lương tháng 13	-	-
Chi phí xây lắp công trình	865.331.569.185	304.368.351.332
Chi phí phải trả khác	788.081.190	783.451.561
	<b>866.729.696.198</b>	<b>307.733.609.949</b>

20. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu hoãn lại trong giao dịch bán hàng tồn kho cho công ty liên kết	31.373.927.644	1.114.940.107
	<b>31.373.927.644</b>	<b>1.114.940.107</b>

21. Phải trả khác

21.1. Ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Các bên khác</b>	<b>112.476.490.305</b>	<b>183.012.433.706</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	44.615.617.189	111.098.227.425
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp, kinh phí công đoàn	1.399.910.280	1.532.518.288
Lãi vay phải trả	765.389.312	4.478.436.295
Cổ tức phải trả	37.588.271.309	38.337.886.309
Phải trả khác	28.107.302.215	27.565.365.389
<b>Bên liên quan</b>	<b>7.496.971.206</b>	<b>9.593.316.251</b>
Phải trả thù lao HĐQT, BKS	4.996.971.206	7.093.316.251
Tặng Quốc Thuộc	2.500.000.000	2.500.000.000
	<b>119.973.461.511</b>	<b>192.605.749.957</b>

21.2. Dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Các bên khác</b>	<b>483.000.000</b>	<b>823.000.000</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	483.000.000	823.000.000
	<b>483.000.000</b>	<b>823.000.000</b>

**22. Vay và nợ thuê tài chính**

**22.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	31/12/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
<b>Các bên khác</b>				
<b>Ngân hàng</b>	<b>883.771.731.058</b>	<b>2.280.833.107.754</b>	<b>2.116.922.894.190</b>	<b>719.861.517.494</b>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - TP Bank - CN TP HCM (1)	605.669.214.012	1.459.147.979.284	1.257.744.589.968	404.265.824.696
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sài Gòn (2)	274.633.667.783	815.940.341.032	851.044.244.582	309.737.571.333
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Tân Bình (3)	3.468.849.263	5.744.787.438	8.134.059.640	5.858.121.465
<b>Tổ chức, cá nhân (4)</b>	<b>8.363.952</b>	<b>-</b>	<b>950.000.000</b>	<b>958.363.952</b>
Dương Văn Việt	-	-	740.000.000	740.000.000
Hoàng Thị Thu Hiền	-	-	210.000.000	210.000.000
Nguyễn Thanh Tú	8.363.952	-	-	8.363.952
<b>Tổ chức có liên quan</b>	<b>5.520.471.271</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.520.471.271</b>
Công ty CP BOT 38	5.520.471.271	-	-	5.520.471.271
<b>Vay nợ DH đến hạn trả</b>	<b>-</b>	<b>107.212.944.709</b>	<b>119.602.946.608</b>	<b>1.240.438.374</b>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - TP Bank - CN TP HCM	-	-	1.240.438.374	1.240.438.374
<b>Nợ thuê TC đến hạn trả</b>	<b>99.668.754.554</b>	<b>107.212.944.709</b>	<b>118.362.508.234</b>	<b>110.818.318.079</b>
Công ty cho thuê TC TNHH BIDV - Sumi Trust (5)	44.119.415.283	50.093.617.570	56.176.101.222	50.201.898.935
Công ty TNHH cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam (6)	21.817.303.271	23.387.291.139	28.381.021.012	26.811.033.144
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease (7)	14.035.179.000	14.035.179.000	14.108.529.000	14.108.529.000
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (8)	10.868.832.000	10.868.832.000	10.868.832.000	10.868.832.000
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN TP HCM (9)	8.828.025.000	8.828.025.000	8.828.025.000	8.828.025.000
	<b>988.969.320.835</b>	<b>2.388.046.052.463</b>	<b>2.237.475.840.798</b>	<b>838.399.109.170</b>

**22.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	31/12/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
<b>Các bên khác</b>				
<b>Ngân hàng</b>	-	-	1.240.438.374	1.240.438.374
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - TP Bank - CN TP HCM	-		1.240.438.374	1.240.438.374
<b>Nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>211.251.428.475</b>	<b>47.921.336.509</b>	<b>118.362.508.234</b>	<b>281.692.600.200</b>
Công ty cho thuê TC TNHH BIDV - Sumi Trust (5)	101.461.853.860	45.233.942.430	56.176.101.222	112.404.012.652
Công ty TNHH cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam (6)	42.671.462.195	2.687.394.079	28.381.021.012	68.365.089.128
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease (7)	28.590.884.738	-	14.108.529.000	42.699.413.738
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (8)	16.708.265.182	-	10.868.832.000	27.577.097.182
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN TP HCM (9)	21.818.962.500	-	8.828.025.000	30.646.987.500
	<b>211.251.428.475</b>	<b>47.921.336.509</b>	<b>119.602.946.608</b>	<b>282.933.038.574</b>
Trong đó:				
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	99.668.754.554			112.058.756.453
<b>Vay và nợ thuê TC DH</b>	<b>111.582.673.921</b>			<b>170.874.282.121</b>

**Thông tin liên quan đến các khoản vay ngắn hạn, dài hạn và nợ thuê tài chính tại 31/12/2025**

(1a) Khoản vay theo hợp đồng cấp tín dụng số 223/2024.HDTD/HCM của Ngân hàng TMCP Tiên Phong - TP Bank - Chi nhánh TP.HCM ngày 4/12/2024.

- Hạn mức tín dụng: 1.250.000.000.000 VND (đã bao gồm dư nợ của KH theo hợp đồng tín dụng số 249/2023/HDTD/HCM ngày 04/12/2023).
- Lãi suất theo từng giấy nhận nợ.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động thi công xây dựng và các chi phí vận hành chung phục vụ hoạt động kinh doanh của công ty.
- Thời hạn cấp hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.
- Thời hạn vay: theo từng giấy nhận nợ.
- Tài sản đảm bảo:

+ Quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp bao gồm 10 lô đất tại địa chỉ: xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 23/2009/HĐTC-CB.HCM ngày 22/07/2009 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 13/23/2009/HĐTC-CB.HCM ngày 08/09/2020;

+ Quyền sử dụng đất (theo thực tế và/hoặc thay đổi trong tương lai nếu có) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp bao gồm 44 lô đất tại địa chỉ: xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 21-05.14/HĐTC/TPBANK.HCM ngày 22/05/2014 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số 05/21-05.14/HĐTC/TPBank.HCM ngày 28/02/2022;

+ Hợp đồng tiền gửi theo Hợp đồng bảo đảm số 254/2020/HDBD/HCM/01 ngày 07/12/2020 tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong – chi nhánh TP.HCM.

+ Quyền đòi nợ từ hợp đồng BN/2021/XL2 ký ngày 22/06/2021 với Ban Quản lý dự án số 2 theo Hợp đồng thế chấp tài sản (áp dụng đối với quyền đòi nợ hình thành trong tương lai) số 184/2021/HDDB/HCM/03 ngày 07/01/2022;

+ Quyền đòi nợ từ hợp đồng 133/2023/HĐ-TCXD ngày 29/10/2023 với Sở Giao thông vận tải Hưng Yên theo Hợp đồng thế chấp tài sản (áp dụng đối với quyền đòi nợ hình thành trong tương lai) số 166/2023/HDDB/HCM ngày 04/12/2023.

Ngày 29/7/2025, Ngân hàng TMCP Tiên Phong và Công ty CP Lizen ký văn bản sửa đổi bổ sung đi kèm với Hợp đồng số 223/2024.HDTD/HCM để bổ sung một số điều khoản hợp đồng như sau:

- Hạn mức tín dụng: không vượt quá 2.173.600.000.000 VND, trong đó:
- + Hạn mức cho vay: 1.073.600.000.000 VNĐ
- + Hạn mức bảo lãnh: 1.750.000.000.000 VNĐ

(1b) Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 181/2025/HĐTD/HCM ký ngày 12/9/2025 giữa Ngân hàng TMCP Tiên Phong - TP Bank và Công ty CP Lizen:

- Hạn mức tín dụng: không vượt quá 1.770.000.000.000 VNĐ, trong đó
- + Hạn mức cho vay: 450.000.000.000 VNĐ
- + Hạn mức bảo lãnh: 1.390.000.000.000 VNĐ

- Thời hạn cấp hạn mức: không quá ngày 15/8/2027

- Mục đích vay: Bổ sung, bù đắp chi phí vốn lưu động cho hoạt động thi công xây dựng và các chi phí vận hành chung, chi phí lương nhân viên phục vụ hoạt động thi công Gói thầu số 09: "Thi công xây lắp công trình (bao gồm đoạn Km0 - Km3+250 và đoạn Km3+250-Km55+650" thuộc dự án xây dựng tuyến đường kết nối di sản văn hóa du lịch và phát triển kinh tế dọc sông Hồng.

-Biện pháp đảm bảo: QUYỀN ĐÒI NỢ TỪ HỢP ĐỒNG SỐ 13.08.XLDS/2025/HĐKT-TCXL NGÀY 13/08/2025 - Gói thầu số 09: "Thi công xây lắp công trình (bao gồm đoạn Km0 - Km3+250 và đoạn Km3+250-Km55+650" thuộc dự án xây dựng tuyến đường kết nối di sản văn hóa du lịch và phát triển kinh tế dọc sông Hồng.

- (2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2077/2025/95893/HĐTĐ giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sài Gòn và Công ty Cổ phần Lizen ký ngày 18/07/2025:
- Hạn mức cấp tín dụng: 600.000.000.000 VND (đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/c theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1239/2024/95893/HĐTĐ ngày 10/07/2024 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01-1239/2024/95893/HĐTĐ ngày 23/04/2025)
  - Lãi suất theo từng giấy nhận nợ
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty (không bao gồm mục đích cấp tín dụng để thực hiện thi công công trình cao tốc Bắc - Nam đoạn Vũng Áng - Bùn và công trình cao tốc Bắc - Nam đoạn Văn Phong - Nha Trang). Ngân hàng không cấp tín dụng đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản và đầu tư tài chính của công ty.
  - Thời hạn cấp hạn mức: đến hết ngày 30/06/2026.
  - Biện pháp đảm bảo: Quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn quyền đòi nợ giá trị xây lắp hoàn thành và quyền tài sản giá trị xây lắp hoàn thành trong tương lai) phát sinh từ các hợp đồng thi công xây lắp được Ngân hàng cấp tín dụng.
- (3) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 6%/năm, thời hạn cấp tín dụng 12 tháng, hạn mức 10.000.000.000 đồng.
- (4) Là các khoản vay với mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất 9,5%, không có tài sản đảm bảo.
- (5) Các Hợp đồng cho thuê tài chính của Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - Sumi Trust, cụ thể như sau:
- Lãi suất theo từng hợp đồng, dao động từ 6,0% đến 7,5%
  - Mục đích thuê: mua sắm máy móc thiết bị để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
  - Thời hạn thuê: 48 tháng.
  - Biện pháp đảm bảo: tài sản thuê, ký cược 15% giá thuê
- (6) Các Hợp đồng cho thuê tài chính của Công ty TNHH cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam, cụ thể như sau:
- Lãi suất theo từng hợp đồng, dao động từ 7,0% đến 8,63%
  - Mục đích thuê: mua sắm máy móc thiết bị để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
  - Thời hạn thuê: 48 tháng.
  - Biện pháp đảm bảo: tài sản thuê, ký cược 15% giá thuê
- (7) Các Hợp đồng cho thuê tài chính của Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease, cụ thể như sau:
- Lãi suất theo từng hợp đồng, dao động từ 7,12% đến 7,98%
  - Mục đích thuê: mua sắm máy móc thiết bị để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
  - Thời hạn thuê: 48 tháng.
  - Biện pháp đảm bảo: tài sản thuê, ký cược 15% giá thuê
- (8) Các Hợp đồng cho thuê tài chính của Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, cụ thể như sau:
- Lãi suất 10,13%
  - Mục đích thuê: mua sắm máy móc thiết bị để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
  - Thời hạn thuê: 48 tháng.
  - Biện pháp đảm bảo: tài sản thuê, ký cược 5% giá thuê
- (9) Các Hợp đồng cho thuê tài chính của Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN TP HCM, cụ thể như sau:
- Lãi suất 6%
  - Mục đích thuê: mua sắm máy móc thiết bị để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
  - Thời hạn thuê: 48 tháng.
  - Biện pháp đảm bảo: tài sản thuê, ký cược 15% giá thuê

22.3. Các khoản nợ thuê tài chính

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm	Cộng
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>99.668.754.554</b>	<b>111.582.673.921</b>	-	<b>211.251.428.475</b>
- Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - Sumi Trust	44.119.415.283	57.342.438.577	-	101.461.853.860
- Công ty TNHH cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam	21.817.303.271	20.854.158.924	-	42.671.462.195
- Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease	14.035.179.000	14.555.705.738	-	28.590.884.738
- Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV NH TMCP Công Thương Việt Nam	10.868.832.000	5.839.433.182	-	16.708.265.182
- Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN TP HCM	8.828.025.000	12.990.937.500	-	21.818.962.500
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>110.818.318.079</b>	<b>170.874.282.121</b>		<b>281.692.600.200</b>
- Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - Sumi Trust	50.201.898.935	62.202.113.717	-	112.404.012.652
- Công ty TNHH cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam	26.811.033.144	41.554.055.984	-	68.365.089.128
- Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease	14.108.529.000	28.590.884.738	-	42.699.413.738
- Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV NH TMCP Công Thương Việt Nam	10.868.832.000	16.708.265.182	-	27.577.097.182
- Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN TP HCM	8.828.025.000	21.818.962.500	-	30.646.987.500

23. Dự phòng phải trả

**Ngắn hạn**

Dự phòng trợ cấp thôi việc

31/12/2025 01/01/2025

206.304.500 206.304.500

206.304.500 206.304.500

24. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

**Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được  
khấu trừ

Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả

31/12/2025 01/01/2025

20% 20%

59.131.805.548 47.773.053.452

59.131.805.548 47.773.053.452

**Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được  
khấu trừ

31/12/2025 01/01/2025

20% 20%

6.812.631.405 1.537.383.141

6.812.631.405 1.537.383.141

25. **Vốn chủ sở hữu**

25.1. **Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Phụ lục số 02

25.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	31/12/2025		01/01/2025	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	5,02%	104.672.810.000	5,01%	97.825.060.000
Các cổ đông khác	94,98%	1.981.351.860.000	94,99%	1.853.086.640.000
	<b>100%</b>	<b>2.086.024.670.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.950.911.700.000</b>

25.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2025	Năm 2024
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	1.950.911.700.000	1.916.411.700.000
Vốn góp tăng trong kỳ	135.112.970.000	34.500.000.000
Vốn góp cuối kỳ	2.086.024.670.000	1.950.911.700.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>135.112.970.000</b>	<b>96.545.416.000</b>
<b>Phân phối lợi nhuận</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Tổng lợi nhuận kỳ trước chuyển sang	407.591.635.257	387.832.217.838
Lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ	150.146.161.236	121.474.166.252
Tăng khác	3.223.135.826	11.398.229
<b>Phân phối trong kỳ:</b>	<b>(138.757.194.988)</b>	<b>(101.726.147.062)</b>
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(3.644.224.988)	(5.180.731.062)
Trả cổ tức	(135.112.970.000)	(96.545.416.000)
Thù lao HĐQT, BKS không điều hành	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN cuối kỳ</b>	<b>422.203.737.331</b>	<b>407.591.635.257</b>

25.4. Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>208.602.467</b>	<b>195.091.170</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>		
Cổ phiếu phổ thông	208.602.467	195.091.170
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)</b>		
Cổ phiếu phổ thông	2.000.338	2.000.338
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	206.602.129	193.090.832
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
<b>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

25.5. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	119.204.302.363	119.204.302.363

**26. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán**

**26.1. Tài sản cho thuê ngoài**

Công ty hiện đang cho thuê máy móc thiết bị theo hợp đồng thuê hoạt động. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

Chi tiết	Năm 2025	Năm 2024
Từ 1 năm trở xuống;	12.980.000.000	14.160.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm;	-	12.980.000.000

**26.2. Ngoại tệ các loại**

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền USD	-	101,71

**26.3. Nợ khó đòi đã xử lý**

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty Điện Mặt trời Mỹ Sơn 1	6.362.739.726	6.362.739.726

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**

Đơn vị tính: VND

**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	2.833.938.878.688	2.752.412.474.538
Doanh thu từ hoạt động bất động sản	21.543.395.228	11.512.818.933
Doanh thu kinh doanh hàng hóa, dịch vụ khác	146.563.475.408	53.203.834.695
	<b>3.002.045.749.324</b>	<b>2.817.129.128.166</b>

**Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan**

Công ty CP Cao Tốc Hữu Nghị Chi Lăng	806.906.334.266	44.597.604.290
	<b>806.906.334.266</b>	<b>44.597.604.290</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn hoạt động xây dựng	2.545.791.756.138	2.419.841.457.080
Giá vốn hoạt động bất động sản	20.061.393.688	10.957.533.304
Giá vốn kinh doanh dịch hàng hóa, dịch vụ khác	131.760.102.844	42.471.551.887
	<b>2.697.613.252.670</b>	<b>2.473.270.542.271</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.009.444.594	4.359.184.262
Lãi chậm thanh toán	-	29.591.019.568
Cổ tức, lợi nhuận HTKD được chia	2.927.074.580	-
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	511.188.213
	<b>6.936.519.174</b>	<b>34.461.392.043</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền vay	73.582.743.507	62.090.287.731
Chi phí chậm thanh toán	2.135.481.909	3.041.977.492
Trích lập/ (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán và tổn thất đầu tư	(376.020.511)	2.017.093.114
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	62.109.880
	<b>75.342.204.905</b>	<b>67.211.468.217</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nhân viên quản lý	39.293.406.073	37.755.680.967
Chi phí đồ dùng văn phòng	573.405.687	373.539.503
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.562.892.752	1.405.681.270
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	555.205.838	71.424.339
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	30.938.357.981	95.687.482.958
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.544.330.210	16.690.616.668
Chi phí bằng tiền khác	6.790.291.997	4.946.548.274
Phân bổ lợi thế thương mại	1.413.355.665	1.413.355.665
	<b>100.671.246.203</b>	<b>158.344.329.644</b>

**6. Thu nhập khác**

	Năm 2025	Năm 2024
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	120.000.000	-
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	-	1.000.000.000
Thu nhập từ bảo lãnh thực hiện hợp đồng	111.633.837	285.515.408
Thu nhập từ bồi thường	201.921.802	232.170.880
Các khoản khác	8.074.646.216	1.118.023.855
	<b>8.508.201.855</b>	<b>2.635.710.143</b>

**7. Chi phí khác**

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí bảo lãnh	295.137.205	300.886.226
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	556.070.377	1.298.053.439
Chi phí khác	645.773.905	1.131.495.646
	<b>1.496.981.487</b>	<b>2.730.435.311</b>

**8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.714.554.621.323	2.274.217.131.481
Chi phí nhân công	189.004.919.889	194.444.230.997
Chi phí khấu hao tài sản cố định	114.311.478.236	129.034.627.568
Chi phí dịch vụ mua ngoài	986.118.156.316	898.906.863.271
Chi phí khác bằng tiền	34.689.526.274	19.428.619.588
	<b>3.038.678.702.038</b>	<b>3.516.031.472.905</b>

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2025	Năm 2024
Công ty Cổ phần Lizen	38.780.947.734	49.894.780.544
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Tái tạo Licogi 16	137.996.860	415.688.919
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Lizen	90.773.859	-
Công ty Cổ phần Điện mặt trời Chư Ngọc	816.533.489	-
Công ty Cổ phần BOT Bắc Giang Lạng Sơn Hữu Nghị	7.162.540	-
	<b>39.833.414.482</b>	<b>50.310.469.463</b>

**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(10.347.494.890)	(12.465.287.942)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>(10.347.494.890)</b>	<b>(12.465.287.942)</b>

**11. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2025	Năm 2024
		<b>Trình bày lại</b>
Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	150.146.161.236	121.474.166.252
Các khoản điều chỉnh	(9.008.769.674)	(3.644.224.988)
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng hội đồng quản trị (i)</i>	<i>(9.008.769.674)</i>	<i>(3.644.224.988)</i>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	141.137.391.562	117.829.941.264
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	206.602.129	204.948.019
	<b>683</b>	<b>575</b>

(i) Kỳ này, Công ty tạm tính theo kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025 căn cứ vào Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-LIZEN-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025, tạm ước tính Quỹ khen thưởng, phúc lợi với tỉ lệ 5%, quỹ thưởng Hội đồng quản trị với tỉ lệ 1%. Các khoản tạm trích này sẽ được điều chỉnh lại theo số thực tế khi có Nghị quyết đại hội đồng cổ đông chính thức.

- Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm 2024 được tính toán lại do:

+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi được dùng để tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu được xác định lại theo số liệu thực tế của Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-LIZEN-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025 (trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi theo tỉ lệ 3% lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất) theo hướng dẫn tại thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính (*tham chiếu phụ lục số 02*);

+ Trong năm, Công ty thực hiện tăng vốn bằng nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối nên số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân năm 2024 đã có sự thay đổi.

Việc tính toán lại mức trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân làm cho lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 603 đồng/cổ phiếu xuống 571 đồng/cổ phiếu, cụ thể như sau:

	Số liệu báo cáo kỳ trước	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận thuần sau thuế	121.474.166.252	121.474.166.252
Các khoản điều chỉnh	(6.073.708.313)	(3.644.224.988)
<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	<i>(6.073.708.313)</i>	<i>(3.644.224.988)</i>
<i>Quỹ thưởng hội đồng quản trị</i>	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	115.400.457.939	117.829.941.264
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	191.436.722	204.948.019
	<b>603</b>	<b>575</b>

**VII. Những thông tin khác**

Đơn vị tính: VND

**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

**2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

**3. Thông tin về các bên liên quan**

**3.1. Danh sách các bên liên quan**

**Bên liên quan**

Công ty TNHH Nhiên liệu sinh học Phương Đông  
Công ty CP BOT Bắc Giang - Lạng Sơn  
Công ty CP Cao tốc Hữu Nghị - Chi Lăng  
Công ty Cổ Phần Hiệp Hội Doanh Nghiệp Phú Thọ  
Công ty CP Cơ khí XD TM Đại Dững

Công ty CP Dây cáp điện Việt Nam

Công ty CP Cơ điện Miền Trung

Công ty TNHH TM XD Vận tải Thanh Long

Công ty CP Cơ khí XD Amecc

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán

**Mối quan hệ**

Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên quan Ông Phan Ngọc Hiếu –  
Thành viên HĐQT  
Công ty liên quan Ông Phan Ngọc Hiếu –  
Thành viên HĐQT  
Công ty liên quan Ông Phan Ngọc Hiếu –  
Thành viên HĐQT  
Công ty liên quan Ông Nguyễn Văn  
Nghĩa – Thành viên HĐQT  
Công ty liên quan Ông Nguyễn Văn  
Nghĩa – Thành viên HĐQT  
Lãnh đạo chủ chốt Công ty

**3.2. Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau**

**Nội dung/ Bên liên quan**

**Năm 2025**

**Năm 2024**

**Công ty CP BOT Bắc Giang - Lạng Sơn**

Phải thu tiền lãi chậm thanh toán BOT BGLS	-	29.591.043.967
Giảm phải thu do quyết toán	-	(12.818.399.169)
Đã thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-
Cần trừ nợ phải thu, tăng vốn góp	-	149.142.000.000

**Công ty CP Cao tốc Hữu Nghị - Chi Lăng**

Cho vay	12.666.000.000	-
Đã thu gốc cho vay	16.010.000.000	-
Lãi cho vay phải thu	407.074.580	-
Lãi cho vay đã thu	407.074.580	-
Phải thu khác	13.073.074.580	6.319.597.603
Đã thu khác	16.417.074.580	-
Phải thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.089.323.551.258	60.206.765.792
Đã thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	602.653.226.330	19.114.352.427
Nhận ứng trước từ khách hàng	126.384.044.446	5.000.000.000
Góp vốn	198.085.366.621	13.344.000.000

**3.3. Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán**

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày tại Thuyết minh V.

3.4. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Chi tiết	Năm 2025	Năm 2024
<b>Thu nhập của Hội đồng quản trị</b>	<b>4.897.884.000</b>	<b>4.570.400.000</b>
Bùi Dương Hùng	2.439.695.000	2.001.400.000
Tăng Quốc Thuộc	1.738.189.000	1.849.000.000
Nguyễn Văn Nghĩa	180.000.000	180.000.000
Phan Ngọc Hiếu	180.000.000	180.000.000
Dương Kim Ngọc	180.000.000	180.000.000
Budiman Satrio Sudono Liem	180.000.000	180.000.000
<b>Ngân sách hoạt động cho HĐQT, người quản trị Công ty, Ban thư ký</b>	<b>1.106.207.000</b>	<b>456.531.000</b>
<b>Lương thưởng Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>6.610.000.000</b>	<b>6.992.000.000</b>
Tổng Giám đốc	1.560.000.000	1.920.000.000
Thành viên còn lại Ban Tổng Giám đốc	5.050.000.000	5.072.000.000
	<b>12.614.091.000</b>	<b>12.018.931.000</b>

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

**Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh**

Công ty gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính là hoạt động xây lắp, hoạt động bất động sản và hoạt động kinh doanh hàng hóa, dịch vụ khác.

**Phụ lục số 03**

**Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo khu vực địa lý**

Trong kỳ, hoạt động của Công ty toàn bộ thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam.

5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại và điều chỉnh lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

Khoản mục	Mã số	Số đã trình bày	Điều chỉnh hồi tố	Trình bày lại
<b>Bảng cân đối kế toán</b>				
Phải thu ngắn hạn khác	136	358.493.556.207	3.344.000.000	361.837.556.207
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (i)	252	627.144.211.261	(3.329.752.214)	623.814.459.047
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	1.534.533.584	2.849.557	1.537.383.141
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	407.580.237.028	11.398.229	407.591.635.257
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	286.106.070.776	11.398.229	286.117.469.005

**6. Thông tin về hoạt động liên tục**

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể qui mô hoạt động của mình.

**Người lập biểu**



**Phan Anh Huy**

**Kế toán trưởng**



**Đỗ Văn Hương**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026  
**Chủ tịch Hội đồng quản trị**  
  
**Bùi Dương Hùng**

Phụ lục số 01

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Phương tiện vận tải, truyền dẫn					Cộng
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác		
Nguyên giá						
Số dư 01/01/2025	13.309.151.968	384.728.872.044	152.139.709.192	2.359.646.429	12.073.763.019	564.611.142.652
Tăng trong kỳ	8.238.660.794	97.161.226.667	1.761.490.000	51.250.000	-	107.212.627.461
Mua trong kỳ	8.238.660.794	1.412.666.667	-	51.250.000	-	9.702.577.461
Tăng khác	-	95.748.560.000	1.761.490.000	-	-	97.510.050.000
Giảm trong kỳ	-	-	(1.170.134.667)	-	-	(1.170.134.667)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.170.134.667)	-	-	(1.170.134.667)
Số dư 31/12/2025	21.547.812.762	481.890.098.711	152.731.064.525	2.410.896.429	12.073.763.019	670.653.635.446
Số dư 01/01/2025	3.123.584.099	327.031.518.151	134.241.349.220	2.234.991.334	6.117.087.250	472.748.530.054
Tăng trong kỳ	877.483.790	126.051.089.535	11.873.466.738	73.115.826	942.353.572	139.817.509.461
Khấu hao trong kỳ	877.483.790	30.804.021.042	10.359.846.515	73.115.826	942.353.572	43.056.820.745
Tăng khác	-	95.247.068.493	1.513.620.223	-	-	96.760.688.716
Giảm trong kỳ	-	-	(1.170.134.667)	-	-	(1.170.134.667)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.170.134.667)	-	-	(1.170.134.667)
Số dư 31/12/2025	4.001.067.889	453.082.607.686	144.944.681.291	2.308.107.160	7.059.440.822	611.395.904.848
Tại ngày 01/01/2025	10.185.567.869	57.697.353.893	17.898.359.972	124.655.095	5.956.675.769	91.862.612.598
Tại ngày 31/12/2025	17.546.744.873	28.807.491.025	7.786.383.234	102.789.269	5.014.322.197	59.257.730.598

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

405.867.544.168

Phụ lục số 02

25. Vốn chủ sở hữu

25.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa PP	Lợi ích CD không kiểm soát	Cộng
Số dư 01/01/2024	1.916.411.700.000	93.686.603.494	(18.771.380.000)	119.204.302.363	387.832.217.838	39.840.728.893	2.538.204.172.588
Tăng vốn	34.500.000.000	(211.000.000)	-	-	-	-	34.289.000.000
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	121.474.166.252	(1.021.111.603)	120.453.054.649
Tăng khác	-	-	-	-	11.398.229	-	11.398.229
Chia cổ tức	-	-	-	-	(96.545.416.000)	(108.247.423)	(96.653.663.423)
Phân phối các quỹ	-	-	-	-	(5.180.731.062)	-	(5.180.731.062)
Số dư 31/12/2024	1.950.911.700.000	93.475.603.494	(18.771.380.000)	119.204.302.363	407.591.635.257	38.711.369.867	2.591.123.230.981
Số dư 01/01/2025	1.950.911.700.000	93.475.603.494	(18.771.380.000)	119.204.302.363	407.591.635.257	38.711.369.867	2.591.123.230.981
Tăng trong kỳ	135.112.970.000	-	-	-	15.733.846.062	50.136.234.245	200.983.050.307
Tăng vốn (i)	135.112.970.000	-	-	-	(135.112.970.000)	-	-
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	150.146.161.236	(917.610.929)	149.228.550.307
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	700.654.826	51.053.845.174	51.754.500.000
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	(1.121.743.988)	(9.264.613.264)	(10.386.357.252)
Phân phối các quỹ (ii)	-	-	-	-	(3.644.224.988)	-	(3.644.224.988)
Giảm do Công ty con giảm vốn	-	-	-	-	2.522.481.000	(2.522.481.000)	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	(6.742.132.264)	(6.742.132.264)
Số dư 31/12/2025	2.086.024.670.000	93.475.603.494	(18.771.380.000)	119.204.302.363	422.203.737.331	79.582.990.848	2.781.719.924.036

(i) Theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-LIZEN-DHDCĐ ngày 26/04/2025, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận như sau:

Nghị quyết	Thực hiện
3.644.224.988	3.644.224.988 đồng
135.163.582.400	135.112.970.000 đồng
138.807.807.388	138.757.194.988 đồng

- Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi (3% LNST)

- Chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông (tỷ lệ 7%)

Phụ lục số 03

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh

	Năm 2025		
	Hoạt động kinh doanh hàng hóa, dịch vụ khác	Hoạt động xây dựng	Tổng cộng
Doanh thu thuần	146.563.475.408	2.833.938.878.688	3.002.045.749.324
- <i>Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác</i>	146.563.475.408	2.833.938.878.688	3.002.045.749.324
Chi phí	138.240.103.940	2.671.088.505.478	2.830.342.499.793
- <i>Giá vốn</i>	131.760.102.844	2.545.791.756.138	2.697.613.252.670
- <i>Chi phí phân bổ</i>	6.480.001.096	125.296.749.340	132.729.247.123
Khấu hao và chi phí phân bổ			-
Lợi nhuận từ hoạt động KD	8.323.371.468	162.850.373.210	171.703.249.531

	31/12/2025		
	Hoạt động kinh doanh hàng hóa, dịch vụ khác	Hoạt động xây dựng	Tổng cộng
Tổng chi phí mua TSCĐ	2.711.545.624	52.430.215.270	55.540.331.540
Tài sản bộ phận	369.442.580.975	7.143.510.282.861	7.567.257.304.379
Tài sản không phân bổ			-
Đầu tư vào công ty con			-
Tổng tài sản	372.154.126.599	7.195.940.498.131	7.567.257.304.379
Nợ phải trả của các bộ phận	233.635.676.710	4.517.559.547.726	4.785.537.380.343
Nợ phải trả không phân bổ			-
Tổng nợ phải trả	233.635.676.710	4.517.559.547.726	4.785.537.380.343