

CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Tháng 03 năm 2026

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 06
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	08
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	09 - 39

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần LICOGI 14 (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty

Các thành viên Hội đồng quản trị Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Phạm Gia Lý	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Phạm Hùng Cường	Thành viên
Ông Nguyễn Anh Dũng	Thành viên
Ông Hoàng Hàng Hải	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lại Xuân Hùng	Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Hàng Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Tiến Sỹ	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03/12/2025)
Ông Vương Đức Vũ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Hùng Sơn	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 09/07/2025)

Các thành viên Ban kiểm soát Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Vũ Thị Vân Nga	Trưởng ban kiểm soát
Ông Hoàng Như Thái	Thành viên
Ông Phạm Hồng Quân	Thành viên

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phản ánh một cách trung thực và hợp lý, tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ 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;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Lại Xuân Hùng
Tổng Giám đốc

Phú Thọ, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Số: 21/2026/KT-AVHN-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần LICOGI 14**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần LICOGI 14 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 16/03/2026, từ trang 05 đến trang 39 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 cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. 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 Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần LICOGI 14 tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.



Đỗ Dương Tùng

Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
2904-2024-055-1

**Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT –
CHI NHÁNH HÀ NỘI**

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Tạ Thị Thu Trang

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
4857-2024-055-1

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		523.631.388.804	501.871.725.942
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	79.189.864.163	99.711.911.571
1. Tiền	111		41.189.864.163	43.711.911.571
2. Các khoản tương đương tiền	112		38.000.000.000	56.000.000.000
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	14	161.082.552.000	117.617.780.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	14.1	86.945.795.789	69.699.658.570
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	14.2	(15.263.243.789)	(18.481.878.570)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	14.3	89.400.000.000	66.400.000.000
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		83.639.434.022	83.731.405.174
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	24.340.208.820	32.959.687.292
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	6.993.282.756	5.541.938.636
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8.1	52.305.942.446	46.403.140.289
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	-	(1.173.361.043)
IV- Hàng tồn kho	140		199.323.855.826	200.728.869.366
1. Hàng tồn kho	141	11	199.323.855.826	200.728.869.366
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		395.682.793	81.759.831
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12.1	3.399.611	41.850.631
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		39.909.200	39.909.200
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	21.2	352.373.982	-
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		115.766.225.831	121.136.364.438
I- Các khoản phải thu dài hạn	210		906.000.000	906.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	8.2	906.000.000	906.000.000
II- Tài sản cố định	220		28.986.132.921	33.244.257.230
1. Tài sản cố định hữu hình	221	17	28.984.153.921	33.234.082.230
- Nguyên giá	222		101.489.431.162	101.489.431.162
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(72.505.277.241)	(68.255.348.932)
3. Tài sản cố định vô hình	227	16	1.979.000	10.175.000
- Nguyên giá	228		156.020.000	156.020.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(154.041.000)	(145.845.000)
III- Bất động sản đầu tư	230	15	23.809.171.969	24.460.239.337
- Nguyên giá	231		27.344.829.481	27.344.829.481
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.535.657.512)	(2.884.590.144)
IV- Tài sản dở dang dài hạn	240		5.701.420.448	4.880.789.299
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	5.701.420.448	4.880.789.299
V- Đầu tư tài chính dài hạn	250		56.100.000.000	56.100.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	14.4	56.100.000.000	56.100.000.000
VI- Tài sản dài hạn khác	260		263.500.493	1.545.078.572
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12.2	263.500.493	1.545.078.572
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		639.397.614.635	623.008.090.380

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		192.199.151.549	197.082.634.411
I- Nợ ngắn hạn	310		190.433.551.549	189.959.914.411
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	10.336.523.287	17.584.893.264
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	62.404.928.200	51.850.569.100
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21.1	3.869.802.004	8.934.561.250
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	413.000	8.014.710
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	22.679.481.632	19.636.049.924
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	57.231.417.864	58.241.855.872
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18.1	12.622.031.200	10.281.155.243
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		21.288.954.362	23.422.815.048
II- Nợ dài hạn	330		1.765.600.000	7.122.720.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18.2	1.765.600.000	7.122.720.000
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		447.198.463.086	425.925.455.969
I- Vốn chủ sở hữu	410	25	447.198.463.086	425.925.455.969
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		308.595.150.000	308.595.150.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		308.595.150.000	308.595.150.000
5. Cổ phiếu quỹ	415		(2.000.000)	(2.000.000)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		46.365.698.712	45.507.351.873
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		92.239.614.374	71.824.954.096
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		70.108.260.418	54.658.017.308
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		22.131.353.956	17.166.936.788
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		639.397.614.635	623.008.090.380

Phú Thọ, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thành Đông

Nguyễn Thị Thanh Nga

Lại Xuân Hùng



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	94.671.293.208	136.087.301.281
2. Các khoản giảm trừ	02	27	-	60.726.790
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	27	94.671.293.208	136.026.574.491
4. Giá vốn hàng bán	11	28	55.013.183.795	78.063.438.165
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		39.658.109.413	57.963.136.326
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	10.844.764.244	13.285.946.933
7. Chi phí tài chính	22	30	(736.970.343)	26.943.309.083
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.017.039.517	2.971.025.911
8. Chi phí bán hàng	25	31	16.065.086.159	15.156.704.138
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	6.624.894.103	7.828.792.471
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		28.549.863.738	21.320.277.567
11. Thu nhập khác	31	32	-	1.905.423.889
12. Chi phí khác	32	32	341.224.001	131.071.553
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	32	(341.224.001)	1.774.352.336
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		28.208.639.737	23.094.629.903
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	6.077.285.781	5.541.755.963
16. Chi phí/(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	34	-	385.937.152
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		22.131.353.956	17.166.936.788
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	35	717	528

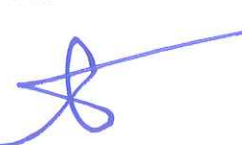
Phú Thọ, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thành Đông

Nguyễn Thị Thanh Nga

Lại Xuân Hùng

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		28.208.639.737	23.094.629.903
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		4.909.191.677	4.626.438.691
- Các khoản dự phòng	03		(4.391.995.824)	17.936.170.065
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.349.888.037)	(4.506.317.097)
- Chi phí lãi vay	06		1.017.039.517	2.971.025.911
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		23.392.987.070	44.121.947.473
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.157.635.749	25.508.793.940
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.405.013.540	(2.266.914.422)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		190.635.333	(8.070.869.018)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.320.029.099	385.937.152
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(17.246.137.219)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.017.039.517)	(2.971.025.911)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7.801.902.228)	(3.438.354.404)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(940.884.932)	(4.920.318.670)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		460.336.895	48.349.196.140
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn	21		(1.071.350.761)	(2.197.846.190)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(165.000.000.000)	(98.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		142.000.000.000	122.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(56.149.950.065)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.105.210.501	4.859.106.685
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(17.966.140.260)	(29.488.689.570)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		4.503.290.957	5.698.119.243
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(7.519.535.000)	(39.552.099.617)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(15.417.076.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3.016.244.043)	(49.271.056.374)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(20.522.047.408)	(30.410.549.804)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		99.711.911.571	130.122.461.375
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	5	79.189.864.163	99.711.911.571

Phú Thọ, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thành Đông

Nguyễn Thị Thanh Nga

Lại Xuân Hùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU B09 - DN***Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính***1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần LICOGI 14 tiền thân là Công ty Cơ giới và Xây lắp số 14 được thành lập theo Quyết định số 055A/BXD-TCLD ngày 02/01/1996 của Bộ Xây dựng. Công ty Cơ giới và Xây lắp số 14 được chuyển thành Công ty Cổ phần LICOGI 14 theo Quyết định số 1453/QĐ-BXD ngày 18/07/2005 của Bộ Xây dựng và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1803000339 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Thọ cấp lần đầu ngày 12/09/2005, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 ngày 23/05/2023.

Tại ngày 31/12/2025, vốn điều lệ của Công ty là 308.595.150.000 VND được chia thành 30.859.515 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 2068, đại lộ Hùng Vương, phường Nông Trang, tỉnh Phú Thọ.

Số lượng cán bộ công nhân viên tại ngày 31/12/2025 là 105 công nhân viên (tại ngày 31/12/2024 là 106 công nhân viên).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh: Xây lắp, kinh doanh thương mại và bất động sản.**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San ủi, đào đắp, bốc xúc đất đá;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;
- Lắp đặt hệ thống điện. Chi tiết: Lắp đặt đường điện và lắp đặt trạm biến áp đến 35KV;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, công trình công ích, hoàn thiện công trình xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Đầu tư và kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị mới, khu cụm công nghiệp;
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Chi tiết: Đầu tư các dự án thủy điện vừa và nhỏ (kể cả thủy điện và nhiệt điện);
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao. Chi tiết: Sản xuất, kinh doanh ống cống bê tông cốt thép, gạch Block và các loại vật liệu khác;
- Khai thác đá, cát sỏi, đất sét. Chi tiết: Khai thác, chế biến đá các loại, khai thác cát, sỏi, khai thác đất sét;

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không xác định được một cách rõ ràng và do đó được mặc định là 12 tháng.**1.5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:** Không có yếu tố ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Mẫu B09 - DN***Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính***1.6. Cấu trúc doanh nghiệp:**

Đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
A Các đơn vị trực thuộc hạch toán báo sổ		
1 Chi nhánh Hà Nội	Tầng M tòa nhà N01B - Golden Land, số 275 đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
2 Chi nhánh Đầu tư và Xây dựng 14.2	Tầng 3, số 2068 đại lộ Hùng Vương, phường Nông Trang, tỉnh Phú Thọ	Xây dựng nhà các loại Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng
3 Chi nhánh Lào Cai	Km 36, thôn Cốc Sấm 5, xã Xuân Quang, tỉnh Lào Cai	Xây dựng công trình công ích
4 Chi nhánh Xây dựng giao thông LICOGI 14.8	Tổ 1, xã Yên Bình, tỉnh Lào Cai	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
B Các công ty liên kết		
1 Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Bất động sản LFI	Số 2068 đại lộ Hùng Vương, phường Nông Trang, tỉnh Phú Thọ	Đầu tư tài chính, xây lắp, môi giới bất động sản, bán buôn vật liệu xây dựng

1.7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính: Các thông tin trên báo cáo tài chính có thể so sánh được.**2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Kỳ kế toán năm bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính này:

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty và báo cáo tài chính của các Chi nhánh sau khi bù trừ số dư các khoản công nợ nội bộ, doanh thu và chi phí nội bộ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B09 - DN***Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính***4.2. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4.4. Các khoản đầu tư tài chính**Chứng khoán kinh doanh**

Phản ánh giá trị các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh tại thời điểm báo cáo (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh, bao gồm giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Cổ tức của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Cổ tức được chia cho giai đoạn sau ngày chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính, cổ tức nhận được bằng cổ phiếu do công ty cổ phần sử dụng thặng dư vốn cổ phần, các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để phát hành thêm cổ phiếu (chia tức bằng cổ phiếu), Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh báo cáo tài chính, không ghi nhận giá trị cổ phiếu được nhận, không ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính và giá trị khoản đầu tư vào công ty cổ phần.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của chúng.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh (tính theo từng loại chứng khoán), giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) kể từ thời điểm báo cáo (ngoài các khoản chứng khoán kinh doanh), bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác**Đầu tư vào công ty liên kết**

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B09 - DN***Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính***4.5. Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;
- Phải thu nội bộ gồm các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: các khoản tạm ứng, lãi dự thu và các khoản phải thu khác.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi.

4.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định theo giá gốc, trường hợp giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được xác định 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. Đối với thành phẩm, bất động sản đang xây dựng và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hợp đồng xây dựng, giá gốc bao gồm chi phí tiền sử dụng đất, các chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

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

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

4.7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được xác định theo giá gốc.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B09 - DN***Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính***4.7 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao (tiếp theo)**

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, số khấu hao được tính bằng nguyên giá chia (:) cho thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian tính khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25
Máy móc, thiết bị	03 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05

4.8. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình được xác định theo giá gốc.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình hình thành từ mua sắm và đầu tư chuyển giao là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện sau thì được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định vô hình:

- Chi phí phát sinh có khả năng làm cho tài sản cố định vô hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu;
- Chi phí được xác định một cách chắc chắn và gắn liền với tài sản cố định vô hình cụ thể.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là quyền sử dụng đất thuê trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian thuê đất (19 năm).

4.9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư cho thuê. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- Quyền sử dụng đất và nhà cửa kiot dịch vụ thương mại khu đô thị Minh Phương: 45,25 năm.

4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, 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. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B09 - DN***Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính***4.11. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước được ghi nhận theo thực tế phát sinh, bao gồm: Công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí sửa chữa tài sản cố định, thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ của hoạt động cho thuê kiot thương mại Khu đô thị Minh Phương và quyền sử dụng đất có thời hạn chờ phân bổ.

Công cụ, dụng cụ xuất dùng được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 36 tháng kể từ khi phát sinh.

Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 36 tháng kể từ khi phát sinh.

Thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ của hoạt động cho thuê kiot thương mại Khu đô thị Minh Phương được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Quyền sử dụng đất có thời hạn chờ phân bổ được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê đất.

Công ty căn cứ vào thời gian trả trước theo hợp đồng của từng loại chi phí để phân loại chi phí trả trước ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.

4.12. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Kinh phí công đoàn và các khoản phải trả khác.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.13. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, bao gồm: phí bán chứng khoán.

4.14. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được 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 báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

4.15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.

4.16. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước đối với số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán của hoạt động cho thuê kiot dịch vụ thương mại Khu đô thị Minh Phương.

Hàng kỳ, Công ty tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian cho thuê tài sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B09 - DN***Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính***4.17. Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán phản ánh vốn góp của cổ đông trong và ngoài doanh nghiệp, được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông góp cổ phần, tính theo mệnh giá cổ phiếu đã phát hành.

Cổ phiếu quỹ được phản ánh theo giá thực tế mua lại bao gồm giá mua và chi phí liên quan đến việc mua lại và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu.

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

Các quỹ và lợi nhuận sau thuế được trích lập và phân phối theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông hoặc tạm trích theo Điều lệ Công ty và được trích lập bổ sung/điều chỉnh theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

4.18. Doanh thu và thu nhập khác

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Đã 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 được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê bất động sản và doanh thu cho thuê máy được ghi nhận khi đồng thời 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.

Doanh thu hợp đồng xây dựng: đối với 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 và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: Lãi tiền gửi, lãi từ hoạt động kinh doanh chứng khoán. Cụ thể như sau:

- Lãi tiền gửi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi và lãi suất thực tế trong kỳ;
- Lãi từ hoạt động kinh doanh chứng khoán được ghi nhận theo thực tế chênh lệch giữa giá mua và giá bán của chứng khoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B09 - DN***Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính***4.18. Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

4.19. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu, bao gồm: trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản bán trong kỳ; giá vốn của hoạt động cho thuê bất động sản; giá thành của hoạt động xây lắp; giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

4.20. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: lãi tiền vay; lỗ từ hoạt động kinh doanh chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và các khoản phí giao dịch chứng khoán như phí bán, phí chuyển khoản lệnh bán, phí lưu ký... Cụ thể như sau:

- Tiền lãi vay được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên cơ sở số tiền vay và lãi suất thực tế từng kỳ (ngoại trừ chi phí đi vay được vốn hóa);
- Lỗ từ hoạt động kinh doanh chứng khoán được ghi nhận theo thực tế chênh lệch giữa giá mua và giá bán của chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo quy định như trình bày tại thuyết minh số 4.4.
- Các khoản phí giao dịch chứng khoán được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh.

4.21. Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ của kỳ kế toán, bao gồm: chi phí lương nhân viên bộ phận bán hàng; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên bán hàng; chi phí vận chuyển, bốc xếp, khấu hao tài sản cố định dùng cho bán hàng, tiền công tác phí cho nhân viên bộ phận bán hàng,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty phát sinh trong kỳ kế toán, 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; khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; 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,...).

4.22. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong năm và số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước. Thu nhập thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được ghi giảm do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước.

Thu nhập tính thuế có thể khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định các loại thuế của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định nghĩa vụ về các loại thuế tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B09 - DN***Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính***4.23. Công cụ tài chính***Ghi nhận ban đầu*Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, các khoản phải trả khác và các khoản vay.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó, giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá gốc.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

4.24. Bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác.

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: Những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

5 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	2.083.284.791	1.377.842.550
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	38.813.243.616	42.334.069.021
Tiền gửi thanh toán tại các tài khoản giao dịch tại công ty chứng khoán	293.335.756	-
Các khoản tương đương tiền (*)	38.000.000.000	56.000.000.000
Cộng	79.189.864.163	99.711.911.571

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Thọ; Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Thọ; Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hùng Vương và Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Phú Thọ với lãi suất từ 4,7%/năm - 4,75%/năm.

6 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	24.340.208.820	32.959.687.292
Các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng	20.740.643.074	29.035.240.074
Tiền bán chứng khoán chờ về	413.000.000	8.014.710.000
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Giao thông tỉnh Tuyên Quang	13.835.503.000	20.435.604.000
Sở Giao thông Vận tải tỉnh Tuyên Quang	6.492.140.074	584.926.074
Các khoản phải thu của khách hàng khác	3.599.565.746	3.924.447.218
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Bất động sản LFI		
Mối quan hệ		
Công ty liên kết	116.972.350	116.972.350

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	6.993.282.756	5.541.938.636
Các khoản trả trước cho người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng trả trước cho người bán	5.578.466.736	3.609.170.903
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Bất động sản LFI	2.675.115.736	3.210.486.903
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Nhật Minh Stone	2.903.351.000	398.684.000
Trả trước cho các đối tượng khác	1.414.816.020	1.932.767.733
Trả trước cho người bán là các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Bất động sản LFI		
Mối quan hệ		
Công ty liên kết	2.675.115.736	3.210.486.903

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

8 PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
8.1 Ngắn hạn	52.305.942.446	-	46.403.140.289	-
Phải thu khác	37.720.412.359	-	28.995.106.699	-
Lãi dự thu	883.182.747	-	638.505.211	-
Tạm ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng (*)	36.685.507.658	-	28.307.641.488	-
Phải thu Bảo hiểm xã hội	261.954	-	-	-
Phải thu khác	151.460.000	-	48.960.000	-
Tạm ứng	14.585.530.087	-	17.408.033.590	-
Công trình cao tốc Tuyên Quang - Phú Thọ	600.136.576	-	539.436.576	-
Công trình cải tạo nâng cấp Quốc lộ 2C Tuyên Quang	3.826.955.696	-	4.641.930.449	-
Công trình cầu vượt đường sắt xã An Bình - Yên Bái	1.442.767.260	-	1.490.706.776	-
Công trình đường cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang	4.094.093.969	-	7.068.063.757	-
Công trình đường Mù Cang Chải - Yên Bái kết nối IC15	3.461.875.481	-	3.019.276.000	-
Khác	1.159.701.105	-	648.620.032	-
8.2 Dài hạn	906.000.000	-	906.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	906.000.000	-	906.000.000	-

(*) Tạm ứng đền bù giải phóng mặt bằng Dự án Khu đô thị Nam Minh Phương (đã có Quyết định số 2089/QĐ-UBND ngày 22/07/2020 về việc thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của UBND thành phố Việt Trì).

9 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	(1.173.361.043)	(1.173.361.043)
Trích lập dự phòng	-	-
Hoàn nhập dự phòng	1.173.361.043	-
Số dư cuối năm	-	(1.173.361.043)
Trong đó:		
- Phải thu của khách hàng	-	(1.173.361.043)

10 NỢ XẤU

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	-	-	1.173.361.043	-
Các khoản phải thu	-	-	1.173.361.043	-
Công ty Cổ phần Cầu 11 Thăng Long	-	-	1.173.361.043	-
Thời gian quá hạn: trên 3 năm	-	-	-	-
Giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn	-	-	1.173.361.043	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

11 HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	356.818.847	-	356.818.847	-
Công cụ, dụng cụ	4.092.545	-	4.092.545	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - Bất động sản	168.795.687.140	-	169.298.284.245	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - Xây lắp	30.167.257.294	-	31.069.673.729	-
Cộng	199.323.855.826	-	200.728.869.366	-

12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
12.1 Ngắn hạn	3.399.611	41.850.631
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.399.611	41.850.631
12.2 Dài hạn	263.500.493	1.545.078.572
Phân bổ tiền thuê đất, thuê mặt nước	-	909.108.556
Chi phí sửa chữa văn phòng	-	30.176.862
Chi phí sửa chữa xe, máy móc, thiết bị	136.307.137	394.653.361
Phân bổ thuế GTGT của doanh thu không chịu thuế	120.088.955	84.733.291
Chi phí trả trước dài hạn khác	7.104.401	126.406.502

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	4.880.789.299	3.758.938.920
Tăng trong năm	1.322.643.918	2.657.921.815
Mua sắm tài sản cố định	-	1.111.311.111
Xây dựng cơ bản dở dang	1.322.643.918	1.415.385.222
Sửa chữa lớn tài sản cố định	-	131.225.482
Giảm trong năm	502.012.769	1.536.071.436
Kết chuyển sang tài sản cố định	-	1.111.311.111
Kết chuyển sang chi phí trả trước	77.640.825	424.760.325
Kết chuyển sang chi phí sản xuất kinh doanh	250.719.612	-
Tiền thuê đất năm 2024 được giảm	89.159.270	-
Tiền thuê đất năm 2025 được giảm	84.493.062	-
Số cuối năm (*)	5.701.420.448	4.880.789.299
(*) Chi tiết bao gồm:		
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhà hàng khu đô thị Minh Phương	3.589.342.300	3.680.910.800
Trung tâm thương mại Minh Phương Center Point	2.112.078.148	916.180.000
Sửa chữa ô tô, máy móc thiết bị	-	77.640.825
Xưởng sửa chữa cơ khí và kho vật tư, thiết bị Minh Phương	-	206.057.674
Cộng	5.701.420.448	4.880.789.299

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

14 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm VND				Số đầu năm VND			
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (**)	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
14.1 Chứng khoán kinh doanh								
Cổ phiếu	4.590.569	86.945.795.789	71.682.552.000	(15.263.243.789)	3.190.200	69.699.658.570	51.217.780.000	(18.481.878.570)
Trong đó:								
Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (cổ phiếu CEO)	-	-	-	-	250.000	4.004.200.200	3.300.000.000	(704.200.200)
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (cổ phiếu DIG)	1.446.094	32.557.213.510	24.222.074.500	(8.335.139.010)	805.200	22.744.576.645	15.218.280.000	(7.526.296.645)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc No Va (cổ phiếu NVL)	1.200.000	19.232.064.452	16.020.000.000	(3.212.064.452)	1.100.000	18.672.950.940	11.275.000.000	(7.397.950.940)
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (cổ phiếu PDR)	810.400	16.519.399.925	15.235.520.000	(1.283.879.925)	1.035.000	24.277.930.785	21.424.500.000	(2.853.430.785)
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (cổ phiếu VND)	60.000	1.375.574.200	1.167.000.000	(208.574.200)	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (cổ phiếu SHB)	160.000	2.893.115.695	2.616.000.000	(277.115.695)	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (cổ phiếu EIB)	70.000	1.927.675.750	1.491.000.000	(436.675.750)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên phong (cổ phiếu ORS)	200.000	2.929.843.100	2.630.000.000	(299.843.100)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Lọc hóa dầu Bình Sơn (cổ phiếu BSR)	20.075	365.509.700	323.207.500	(42.302.200)	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (cổ phiếu VPB)	75.000	2.441.689.250	2.148.750.000	(292.939.250)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (cổ phiếu LDG)	370.000	1.834.615.977	1.598.400.000	(236.215.977)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Lizen (cổ phiếu LCG)	107.000	1.350.098.750	1.091.400.000	(258.698.750)	-	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

14 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

14.1 Chứng khoán kinh doanh
(tiếp theo)

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	VND				VND			
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (**)	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX (cổ phiếu GEX)	72.000	3.518.995.480	3.139.200.000	(379.795.480)	-	-	-	-

(*) Giá trị hợp lý được xác định trên cơ sở giá đóng cửa của các cổ phiếu trên tại ngày 31/12/2024 trên sàn giao dịch chứng khoán.

(**) Giá trị hợp lý được xác định trên cơ sở giá đóng cửa của các cổ phiếu trên tại ngày 31/12/2025 trên sàn giao dịch chứng khoán.

14.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	(18.481.878.570)	(545.708.505)
Trích lập dự phòng	(14.465.389.062)	(18.895.588.809)
Hoàn nhập dự phòng	17.684.023.843	959.418.744
Số dư cuối năm	(15.263.243.789)	(18.481.878.570)

14.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	89.400.000.000	89.400.000.000	66.400.000.000	66.400.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng tại:	89.400.000.000	89.400.000.000	66.400.000.000	66.400.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Thọ	23.000.000.000	23.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hai Bà Trưng	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Thọ	38.400.000.000	38.400.000.000	52.400.000.000	52.400.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hùng Vương	8.000.000.000	8.000.000.000	-	-

14.4 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

14.4 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm			
	VND			VND			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
Đầu tư vào công ty liên kết	56.100.000.000	-	(*)	56.100.000.000	-	(*)	
Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty liên kết của Công ty tại ngày đầu kỳ kế toán năm như sau:							
Tên công ty liên kết	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Bất động sản LFI	48,57%	48,57%	48,57%	404.250.000.000	56.100.000.000	-	(*)
Cộng					56.100.000.000	-	-
Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty liên kết của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:							
Tên công ty liên kết	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Bất động sản LFI	48,57%	48,57%	48,57%	404.250.000.000	56.100.000.000	-	(*)
Cộng					56.100.000.000	-	-

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty liên kết để thuyết minh trong báo cáo tài chính tổng hợp vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và chuẩn mực kế toán Việt Nam và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa
NGUYÊN GIÁ	
Số đầu năm	27.344.829.481
Tăng trong năm	-
Giảm trong năm	-
Số cuối năm	27.344.829.481
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số đầu năm	2.884.590.144
Tăng trong năm	651.067.368
Khấu hao trong năm	651.067.368
Số cuối năm	3.535.657.512
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Số đầu năm	24.460.239.337
Số cuối năm	23.809.171.969

16 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình là giá trị quyền sử dụng đất. Chi tiết như sau:

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Đơn vị tính: VND Giá trị còn lại
Số đầu năm	156.020.000	145.845.000	10.175.000
Tăng trong năm	-	8.196.000	
Số cuối năm	156.020.000	154.041.000	1.979.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B09 - DN***Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính***17 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH***Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số đầu năm	7.166.795.616	59.694.558.084	34.503.863.826	124.213.636	101.489.431.162
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	7.166.795.616	59.694.558.084	34.503.863.826	124.213.636	101.489.431.162
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số đầu năm	6.334.632.616	42.062.273.572	19.734.229.108	124.213.636	68.255.348.932
Tăng trong năm	139.072.001	2.087.997.544	2.022.858.764	-	4.249.928.309
Khấu hao trong năm	139.072.001	2.087.997.544	2.022.858.764	-	4.249.928.309
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	6.473.704.617	44.150.271.116	21.757.087.872	124.213.636	72.505.277.241
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số đầu năm	832.163.000	17.632.284.512	14.769.634.718	-	33.234.082.230
Số cuối năm	693.090.999	15.544.286.968	12.746.775.954	-	28.984.153.921

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 55.100.236.951 VND (tại ngày 31/12/2024 là 52.787.922.768 VND).

Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 21.673.840.735 VND (tại ngày 31/12/2024 là 25.082.094.744 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

18 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

					Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
18.1 Ngắn hạn					12.622.031.200	10.281.155.243
Các khoản vay					12.622.031.200	10.281.155.243
18.2 Dài hạn					1.765.600.000	7.122.720.000
Các khoản vay					1.765.600.000	7.122.720.000
Các khoản vay		Số cuối năm VND		Trong năm VND		Số đầu năm VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	7.429.911.200	7.429.911.200	41.221.799.286	38.510.923.329	4.719.035.243	4.719.035.243
Vay ngân hàng	7.429.911.200	7.429.911.200	7.429.911.200	1.792.415.000	1.792.415.000	1.792.415.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Thọ	-	-	-	1.792.415.000	1.792.415.000	1.792.415.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Thọ (*)	7.429.911.200	7.429.911.200	7.429.911.200	-	-	-
Ứng trước tiền bán	-	-	33.791.888.086	36.718.508.329	2.926.620.243	2.926.620.243
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	33.791.888.086	36.718.508.329	2.926.620.243	2.926.620.243
Nợ dài hạn đến hạn trả	5.192.120.000	5.192.120.000	5.357.120.000	5.727.120.000	5.562.120.000	5.562.120.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Thọ (**)	5.192.120.000	5.192.120.000	5.357.120.000	5.727.120.000	5.562.120.000	5.562.120.000
Vay dài hạn	1.765.600.000	1.765.600.000	-	5.357.120.000	7.122.720.000	7.122.720.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Thọ (**)	1.765.600.000	1.765.600.000	-	5.357.120.000	7.122.720.000	7.122.720.000
Cộng	14.387.631.200	14.387.631.200	46.578.919.286	49.595.163.329	17.403.875.243	17.403.875.243

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

18 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- (*) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay từng lần 635/2024-HĐCVTL/NHCT240-LICOGI14 ngày 29/11/2024 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Thọ:
- | | |
|---------------------|--|
| Hạn mức tín dụng: | 80.000.000.000 VND; |
| Mục đích vay: | Thi công đoạn tuyến từ Km48+680 - Km51+118,58 thuộc gói thầu số 21: Thi công xây dựng đoạn tuyến từ Km43+00 - Km55+00 thuộc Dự án cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang (giai đoạn 1) đoạn qua tỉnh Tuyên Quang theo Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 21/2023/HĐ-XL ngày 06/10/2023 giữa Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Tuyên Quang và Liên danh CTCP Xây dựng dịch vụ và Thương mại 68 - Công ty TNHH Phúc Thành An - Công ty TNHH Hiệp Phú và Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 1205/2023/HĐKT/68-Licogi14 ngày 05/12/2023 ký giữa CTCP Licogi 14 và CTCP Xây dựng dịch vụ và Thương mại 68; |
| Thời hạn giải ngân: | Từ ngày 29/11/2024 đến hết ngày 13/05/2026; |
| Thời hạn vay: | 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản Nợ đầu tiên; |
| Lãi suất: | Lãi suất cho vay trong hạn được ghi trên từng Giấy nhận nợ và có giá trị kể từ thời điểm giải ngân cho đến khi có sự điều chỉnh lãi suất; |
| Biện pháp bảo đảm: | Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng của Công ty phát sinh tại: Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 21/2023/HĐ-XL ngày 06/10/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này (nếu có) ký giữa Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Tuyên Quang và Liên danh CTCP Xây dựng dịch vụ và Thương mại 68 - Công ty TNHH Phúc Thành An - Công ty TNHH Hiệp Phú và Hợp đồng kinh tế số 1205/2023/HĐKT/68-Licogi14 ngày 05/12/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này (nếu có) ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng dịch vụ và Thương mại 68. |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B09 - DN***Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính***18 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****(**)** Các khoản vay giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Thọ, chi tiết như sau:

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2021/399127/HĐTD ngày 01/07/2021 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 08/11/2021 ký giữa Công ty Cổ phần LICOGI 14 và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Thọ:

Số tiền vay: 7.024.000.000 VND

Mục đích vay: Đầu tư máy móc thiết bị thi công (gồm 02 xe lu rung, 01 máy đào bánh xích, 01 máy đào bánh lốp) để phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh.

Lãi suất vay: 7,9%/năm cố định trong suốt 02 năm đầu tiên, các năm tiếp theo điều chỉnh 06 tháng/lần tại thời điểm điều chỉnh.

Thời hạn vay: 60 tháng

Tài sản đảm bảo: Khoản vay được đảm bảo bằng hệ thống 04 xe lu rung, 01 máy đào bánh xích, 01 máy đào bánh lốp tổng giá trị 12.308.000.000 VND theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2021/399127/HĐBĐ ngày 22/12/2021.

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 02/2021/399127/HĐTD ngày 08/11/2021 ký giữa Công ty Cổ phần LICOGI 14 và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Thọ:

Số tiền vay: 2.821.600.000 VND

Mục đích vay: Đầu tư máy móc thiết bị thi công (gồm 02 xe lu rung) để phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh.

Lãi suất vay: 7,9%/năm cố định trong suốt 02 năm đầu tiên, các năm tiếp theo điều chỉnh 06 tháng/lần tại thời điểm điều chỉnh.

Thời hạn vay: 60 tháng

Tài sản đảm bảo: Khoản vay được đảm bảo bằng hệ thống 04 xe lu rung, 01 máy đào bánh xích, 01 máy đào bánh lốp tổng giá trị 12.308.000.000 VND theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2021/399127/HĐBĐ ngày 22/12/2021.

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2022/399127/HĐTD ngày 20/05/2022 ký giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Thọ:

Số tiền vay: 933.000.000 VND

Mục đích vay: Đầu tư 02 xe ô tô xitec phun nước.

Lãi suất vay: 7,9%/năm cố định trong suốt 01 năm đầu tiên, các năm tiếp theo điều chỉnh 06 tháng/lần tại thời điểm điều chỉnh.

Thời hạn vay: 48 tháng

Tài sản đảm bảo: Khoản vay được đảm bảo bằng 01 máy đào bánh lốp giá trị 2.759.000.000 VND theo hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2022/399127/HĐBĐ ngày 06/07/2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B09 - DN***Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính***18 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

- Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 02/2022/399127/HĐTD ngày 15/06/2022 ký giữa Công ty Cổ phần LICOGI 14 và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Thọ:

Số tiền vay: 1.931.000.000 VND
 Mục đích vay: Đầu tư 01 máy đào bánh lốp nhãn hiệu Doosan.
 Lãi suất vay: 7,5%/năm cố định trong suốt 01 năm đầu tiên, các năm tiếp theo điều chỉnh 06 tháng/lần tại thời điểm điều chỉnh.
 Thời hạn vay: 48 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu.
 Tài sản đảm bảo: Khoản vay được đảm bảo bằng máy đào bánh lốp nhãn hiệu Doosan.

- Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 02/2022/399127/HĐTD ngày 04/08/2022 ký giữa Công ty Cổ phần LICOGI 14 và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Thọ:

Số tiền vay: 4.779.000.000 VND
 Mục đích vay: Đầu tư 05 xe tải thùng nhãn hiệu CNHTC.
 Lãi suất vay: 7,5%/năm cố định trong suốt 01 năm đầu tiên, các năm tiếp theo điều chỉnh 06 tháng/lần tại thời điểm điều chỉnh.
 Thời hạn vay: 48 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu.
 Tài sản đảm bảo: Khoản vay được đảm bảo bằng hệ thống 05 xe ben V7G6x4 thùng vuông mới 100%.

- Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2023/399127/HĐTD ngày 31/07/2023 ký giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú

Số tiền vay: 7.400.000.000 VND
 Mục đích vay: Đầu tư máy đào bánh xích, máy lu rung, ô tô con.
 Thời hạn vay: 60 tháng
 Lãi suất: 8,7%/tháng và sau đó được điều chỉnh 06 tháng/lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh.

Tài sản đảm bảo: Khoản vay được đảm bảo bằng 02 xe lu rung; 01 máy đào bánh lốp; 01 xe ô tô theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2023/399127/HĐBĐ ngày 31/08/2023 và hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2023/399127/HĐBĐ ngày 17/10/2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

19 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	10.336.523.287	17.584.893.264
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả	7.586.012.586	14.591.360.577
Công ty TNHH Hiệp Phú	6.412.746.580	14.132.741.580
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Bắc Sơn Phú Thọ	1.173.266.006	458.618.997
Phải trả cho các đối tượng khác	2.750.510.701	2.993.532.687
 Phải trả người bán là các bên liên quan	 Mối quan hệ	
Công ty Cổ phần LICOGI 13	Cùng cổ đông lớn là Tổng Công ty LICOGI - CTCP	174.290.208
Công ty Cổ phần Tư vấn LICOGI	Cùng cổ đông lớn là Tổng Công ty LICOGI - CTCP	610.014.000

20 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khách hàng trả trước hợp đồng xây lắp	62.404.928.200	51.850.569.100
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng các công trình giao thông tỉnh Yên Bái	29.898.638.000	18.000.000.000
Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Tuyên Quang	28.581.316.100	33.850.569.100
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng công trình số 1 tỉnh Tuyên Quang	3.924.974.100	-
Cộng	62.404.928.200	51.850.569.100

21 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Số cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	3.444.747.861	4.381.560.726	7.566.555.945	259.752.642
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.444.898.688	5.934.289.321	7.801.902.228	3.577.285.781
Thuế thu nhập cá nhân	44.914.701	149.123.671	161.274.791	32.763.581
Thuế tài nguyên	-	623.968.926	623.968.926	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	582.794.286	935.168.268	(352.373.982)
Các loại thuế khác	-	69.315.096	69.315.096	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	668.142.494	668.142.494	-
Cộng	8.934.561.250	12.409.194.520	17.826.327.748	3.517.428.022
Trong đó:				
21.1 Phải nộp	8.934.561.250			3.869.802.004
21.2 Phải thu	-			352.373.982

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

22 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	413.000	8.014.710
Phí bán chứng khoán	413.000	8.014.710

23 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	22.679.481.632	19.636.049.924
Doanh thu nhận trước cho thuê kiot dịch vụ thương mại Khu đô thị Minh Phương	22.679.481.632	19.636.049.924

24 PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	57.231.417.864	58.241.855.872
Kinh phí công đoàn	40.116.837	41.756.421
Các khoản phải trả, phải nộp khác	57.191.301.027	58.200.099.451
Hỗ trợ giải phóng mặt bằng dự án khu đô thị Nam Minh Phương (*)	50.524.236.078	52.324.839.059
Hỗ trợ mở nút giao thông vào khu đô thị Minh Phương (*)	921.313.000	921.313.000
Kinh phí hoàn chỉnh quy hoạch khu đô thị sinh thái huyện Phù Ninh (*)	849.547.629	849.547.629
Kinh phí lập Quy hoạch Dự án nhà ở kết hợp nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp Hồ Phương Mao và du lịch trải nghiệm Thác Đá Mài huyện Thanh Sơn và huyện Thanh Thủy (**)	3.000.000.000	3.000.000.000
Phải trả khác	1.896.204.320	1.104.399.763

(*) Các khoản kinh phí hỗ trợ này được trích nguồn từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty Cổ phần LICOI 14 ngày 30/06/2020 tổng số tiền là 61.579.402.168 VND. Tổng kinh phí còn lại chưa sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 52.295.096.707 VND.

(**) Khoản kinh phí hỗ trợ này được trích nguồn từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần LICOI 14 ngày 26/04/2024 tổng số tiền là 3.000.000.000 VND. Tổng kinh phí còn lại chưa sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 3.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

25 VỐN CHỦ SỞ HỮU

BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	308.595.150.000	(2.000.000)	44.296.334.154	75.509.710.246	428.399.194.400
Tăng trong năm trước	-	-	1.211.017.719	17.166.936.788	18.377.954.507
Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	17.166.936.788	17.166.936.788
Phân phối lợi nhuận	-	-	1.211.017.719	-	1.211.017.719
Giảm trong năm trước	-	-	-	20.851.692.938	20.851.692.938
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	20.851.692.938	20.851.692.938
Số cuối năm trước	308.595.150.000	(2.000.000)	45.507.351.873	71.824.954.096	425.925.455.969
Số đầu năm nay	308.595.150.000	(2.000.000)	45.507.351.873	71.824.954.096	425.925.455.969
Tăng trong năm	-	-	858.346.839	22.131.353.956	22.989.700.795
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	22.131.353.956	22.131.353.956
Phân phối lợi nhuận	-	-	858.346.839	-	858.346.839
Giảm trong năm	-	-	-	1.716.693.678	1.716.693.678
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	1.716.693.678	1.716.693.678
Số cuối năm	308.595.150.000	(2.000.000)	46.365.698.712	92.239.614.374	447.198.463.086

CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số cổ phần	Tỷ lệ	Số cổ phần	Tỷ lệ
Vốn góp của Nhà nước (Tổng Công ty LICOGI - CTCP)	5.706.010	18,49%	5.706.010	18,49%
Ông Phạm Gia Lý	2.553.071	8,27%	2.553.071	8,27%
Vốn góp của các đối tượng khác	22.600.434	73,24%	22.598.900	73,24%
Cộng	30.859.515	100%	30.857.981	100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

25 VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ CHIA CỔ TỨC, PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

	Năm nay VND	Năm trước VND
25.a Vốn góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	308.595.150.000	308.595.150.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	308.595.150.000	308.595.150.000
25.b Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	71.824.954.096	75.509.710.246
Tăng trong năm	22.131.353.956	17.166.936.788
Lợi nhuận tăng trong năm	22.131.353.956	17.166.936.788
Giảm trong năm	1.716.693.678	20.851.692.938
Phân phối lợi nhuận năm trước	1.716.693.678	20.851.692.938
Chia cổ tức bằng tiền	-	15.429.657.500
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	858.346.839	1.211.017.719
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	858.346.839	1.211.017.719
Trích kinh phí lập quy hoạch Dự án khu nhà ở kết hợp nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp Hồ Phượng Mao và du lịch trải nghiệm Thác Đá Mài	-	3.000.000.000
Số cuối năm	92.239.614.374	71.824.954.096

(*) Phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần LICOGI 14 ngày 24/04/2025.

25.c Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.859.515	30.859.515
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.859.515	30.859.515
Cổ phiếu phổ thông	30.859.515	30.859.515
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	200	200
Cổ phiếu phổ thông	200	200
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.859.315	30.859.315
Cổ phiếu phổ thông	30.859.315	30.859.315
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/ cổ phiếu)	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nợ khó đòi đã xử lý	1.223.762.461	1.223.762.461
Cộng	1.223.762.461	1.223.762.461

27 DOANH THU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	94.671.293.208	136.087.301.281
Doanh thu bán bất động sản	48.803.791.809	58.745.925.452
Doanh thu cho thuê bất động sản	1.155.534.733	910.080.184
Doanh thu hợp đồng xây dựng	43.359.766.666	76.431.295.645
Doanh thu cho thuê máy	1.352.200.000	-
Các khoản giảm trừ	-	60.726.790
Giảm giá hàng bán	-	60.726.790
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	94.671.293.208	136.026.574.491

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của bất động sản đã bán	6.267.586.415	8.224.334.870
Giá vốn của hoạt động cho thuê bất động sản	850.627.076	651.067.368
Giá vốn hợp đồng xây dựng	47.051.229.095	69.188.035.927
Giá vốn của hoạt động cho thuê máy	843.741.209	-
Cộng	55.013.183.795	78.063.438.165

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi	6.349.888.037	4.506.317.097
Lãi từ chứng khoán kinh doanh	4.494.876.207	8.779.629.836
Cộng	10.844.764.244	13.285.946.933

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	1.017.039.517	2.971.025.911
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	1.367.477.660	5.828.312.596
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(3.218.634.781)	17.936.170.065
Các loại phí giao dịch chứng khoán	97.147.261	207.800.511
Cộng	(736.970.343)	26.943.309.083

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí bán hàng	16.065.086.159	15.156.704.138
Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí bán hàng	16.063.840.283	15.155.458.262
Chi phí bán hàng dự án khu đô thị Minh Phương	16.063.840.283	15.155.458.262
Các khoản chi phí bán hàng khác	1.245.876	1.245.876
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.624.894.103	7.828.792.471
Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí quản lý doanh	4.586.567.336	4.296.759.628
Chi phí lương và các khoản trích theo lương	4.586.567.336	4.296.759.628
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.038.326.767	3.532.032.843

32 LỢI NHUẬN KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	1.888.888.889
Thu nhập khác	-	16.535.000
Thu nhập khác	-	1.905.423.889
Tiền chậm nộp tiền thuế, bảo hiểm, phạt vi phạm hành chính	341.224.001	131.071.553
Chi phí khác	341.224.001	131.071.553
Lợi nhuận khác	(341.224.001)	1.774.352.336

33 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động kinh doanh khác	Tổng cộng
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (1)	22.850.243.036	5.358.396.701	28.208.639.737
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán			
Các khoản điều chỉnh tăng (2)	-	2.177.789.168	2.177.789.168
Các khoản thuế bị truy thu, tiền chậm nộp tiền thuế, bảo hiểm và phạt vi phạm hành chính	-	682.412.984	682.412.984
Thù lao HĐQT không tham gia điều hành	-	246.400.000	246.400.000
Các khoản khác	-	1.248.976.184	1.248.976.184
Các khoản điều chỉnh giảm (3)	-	-	-
Tổng lợi nhuận tính thuế (4)=(1)+(2)-(3)	22.850.243.036	7.536.185.869	30.386.428.905
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (5)	20%	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (6)=(4)*(5)	4.570.048.607	1.507.237.174	6.077.285.781
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản (7)	-	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (8)=(6)+(7)	4.570.048.607	1.507.237.174	6.077.285.781

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

34 CHI PHÍ/(THU NHẬP) THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí/(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ từ người mua trả tiền trước mua đất nền Dự án khu đô thị Minh Phương nhưng chưa bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán	-	385.937.152
Cộng	-	385.937.152

35 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾULãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp (1)	22.131.353.956	17.166.936.788
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		
Các khoản điều chỉnh tăng (2a)	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm (2b)	-	858.346.839
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (3=1+2a-2b)	22.131.353.956	16.308.589.949
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (4)	30.859.515	30.859.515
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (5=3/4)	717	528

Không có sự tác động của các công cụ trong tương lai có thể được chuyển đổi thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu, bao gồm: Quyền chọn mua chứng quyền và các công cụ tương đương; công cụ tài chính có thể chuyển đổi; cổ phiếu phổ thông phát hành có điều kiện; hợp đồng được thanh toán bằng cổ phiếu phổ thông hoặc bằng tiền; các quyền chọn đã được mua; quyền chọn bán đã phát hành... nên không có dấu hiệu cho thấy lãi suy giảm trên cổ phiếu sẽ nhỏ hơn lãi cơ bản trên cổ phiếu.

36 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	31.143.533.392	37.717.549.704
Chi phí nhân công	18.442.352.662	20.338.481.491
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.909.191.677	4.626.438.691
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.147.986.052	9.821.948.244
Chi phí khác	14.655.086.734	30.776.115.766
Cộng	76.298.150.517	103.280.533.896

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

37 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, nợ phải trả tài chính và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh số 4.23.

	Giá trị ghi sổ Số cuối năm VND	Giá trị ghi sổ Số đầu năm VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	79.189.864.163	99.711.911.571
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	89.400.000.000	66.400.000.000
Phải thu của khách hàng	24.340.208.820	31.786.326.249
Phải thu khác	38.626.412.359	29.901.106.699
Cộng	231.556.485.342	227.799.344.519
Nợ tài chính		
Phải trả người bán	10.336.523.287	17.584.893.264
Chi phí phải trả	413.000	8.014.710
Phải trả khác	57.231.417.864	58.241.855.872
Vay và nợ thuê tài chính	14.387.631.200	17.403.875.243
Cộng	81.955.985.351	93.238.639.089

Công ty trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo quy định của Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn cụ thể cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính theo giá trị hợp lý. Công ty đã trình bày giá trị hợp lý của công cụ tài chính theo hướng dẫn về thuyết minh báo cáo tài chính của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính tại một số thuyết minh ở phần trên.

38 THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với các bên liên quan:

	Mối quan hệ	Năm nay VND	Năm trước VND
Mua hàng hóa, dịch vụ			
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Bất động sản LFI	Công ty liên kết	6.466.760.804	6.085.638.275
Công ty Cổ phần Tư vấn LICOI	Cùng cổ đông lớn là Tổng Công ty LICOI - CTCP	1.039.145.926	759.474.074
Trả cổ tức bằng tiền			
Tổng Công ty LICOI - CTCP	Cổ đông lớn	-	2.853.005.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Bất động sản LF	Công ty liên kết	-	50.000.000
Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát		-	1.333.243.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

38 THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc			
Ông Phạm Gia Lý	Chủ tịch Hội đồng quản trị	739.100.000	683.762.500
Ông Phạm Hùng Cường	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám	412.498.653	394.944.043
Ông Nguyễn Anh Dũng	Thành viên HĐQT	156.200.000	132.000.000
Ông Hoàng Hàng Hải	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám	148.400.000	147.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT	140.700.000	148.000.000
Ông Lại Xuân Hùng	Tổng Giám đốc	406.042.910	345.973.819
Ông Bùi Tiến Sỹ	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03/12/2025)	238.785.254	237.291.123
Ông Vương Đức Vũ	Phó Tổng Giám đốc	299.306.721	281.813.817
Ông Phạm Hùng Sơn	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 09/07/2025)	123.581.818	-
Ban kiểm soát			
Bà Vũ Thị Vân Nga	Trưởng ban kiểm soát	128.800.000	120.600.000
Ông Hoàng Như Thái	Thành viên	79.200.000	67.100.000
Ông Phạm Hồng Quân	Thành viên	84.200.000	78.000.000
Cộng		2.956.815.356	2.636.485.303

40 THÔNG TIN KHÁC

Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Giấy chứng nhận chào bán số 09/GCN-UBCK ngày 07/02/2018 của UBCK:

a. Phương án sử dụng vốn:

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán là 89,9 tỷ đồng được sử dụng để:

- Mua máy móc thiết bị: 9,9 tỷ đồng (trong đó mua xe bơm bê tông thương phẩm 90 m³/h là 6,3 tỷ đồng, mua ô tô trộn bê tông tươi 9 m³ là 2,2 tỷ đồng và mua máy đào bánh lốp là 1,4 tỷ đồng);
- Xây dựng dự án Kiot dịch vụ thương mại thuộc Khu đô thị Minh Phương: 20 tỷ đồng;
- Giải phóng mặt bằng Dự án Khu đô thị Nam Minh Phương: 60 tỷ đồng.

b. Tiến độ sử dụng vốn tính đến ngày 31/12/2025:

- Mua máy móc thiết bị:

+ Công ty đã sử dụng 2,252 tỷ đồng để mua xe bơm bê tông thương phẩm 90 m³/h (giá trị xe 7,752 tỷ đồng trong đó 2,252 tỷ đồng từ tiền thu được từ đợt phát hành và 5,5 tỷ đồng vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Phú Thọ).

+ Công ty đã sử dụng 0,712 tỷ đồng để mua máy đào bánh lốp Doosan DX140 (giá trị máy 2,588 tỷ đồng trong đó 0,712 tỷ đồng từ tiền thu được từ đợt phát hành và 1,876 tỷ đồng vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Phú Thọ).

+ Công ty đã sử dụng 0,6878 tỷ đồng để mua máy đào bánh lốp Doosan DX190 (giá trị máy 2,980 tỷ đồng trong đó 0,6878 tỷ đồng từ tiền thu được từ đợt phát hành và 2,292 tỷ đồng vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Phú Thọ).

+ Công ty đã sử dụng 2,575 tỷ đồng để mua 02 xe lu rung Sakai và 01 máy đào bánh xích Komatsu (giá trị máy 6,675 tỷ đồng trong đó 2,575 tỷ đồng từ tiền thu được từ đợt phát hành và 4,1 tỷ đồng vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Phú Thọ).

+ Công ty đã sử dụng 2,43 tỷ đồng để mua xe ô tô con 7 chỗ (giá trị xe 5,73 tỷ đồng trong đó 2,43 tỷ đồng từ tiền thu được từ đợt phát hành và 3,3 tỷ đồng vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Phú Thọ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 39 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

40 THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

- Xây dựng dự án Kiot dịch vụ thương mại thuộc Khu đô thị Minh Phương: Số tiền lũy kế Công ty sử dụng để đầu tư xây dựng kiot dịch vụ thương mại Khu đô thị Minh Phương (tên thương mại là dự án xây dựng khu kinh doanh dịch vụ thương mại LICOI 14 Plaza) tính đến ngày 31/12/2025 là 27,779 tỷ đồng. Trong đó sử dụng nguồn vốn từ đợt phát hành 20 tỷ đồng, số còn lại 7,779 tỷ đồng từ vốn tự có của Công ty.

- Giải phóng mặt bằng Dự án Khu đô thị Nam Minh Phương: Ngày 11/06/2020, UBND tỉnh Phú Thọ có Quyết định số 1247/QĐ-UBND phê duyệt Liên danh nhà đầu tư Công ty Cổ phần LICOI 14 và Công ty Cổ phần LICOI 16 trúng thầu dự án Khu đô thị mới Nam Minh Phương, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ. Ngày 21/07/2020, Liên danh Công ty Cổ phần LICOI 14 và Công ty Cổ phần LICOI 16 đã ký kết hợp đồng dự án có sử dụng đất số 01/2020/HĐDA về việc triển khai thực hiện dự án Khu đô thị mới Nam Minh Phương, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ. Hiện nay, dự án đã thành lập Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng, đang tiến hành thông báo thu hồi đất đến các hộ dân, kê khai, kiểm đếm, sau đó tiến hành họp dân, áp giá, trình phê duyệt phương án đơn giá đền bù giải phóng mặt bằng, hiện đã và đang tiến hành chi trả. Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty Cổ phần LICOI 14 đã hoàn thành 100% việc kê khai, kiểm đếm và đã chi trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho các hộ dân trong diện thu hồi đất hơn 90 tỷ đồng (trong đó sử dụng 40 tỷ đồng từ tiền thu được từ đợt phát hành; sử dụng 13,85 tỷ đồng trong số 20 tỷ đồng được chuyển sang mục đích bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Khu đô thị Nam Minh Phương từ chi phí san gạt mặt bằng theo phương án huy động từ đợt chào bán ra công chúng, đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 Công ty Cổ phần LICOI 14 thông qua theo Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2024).

41 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty Cổ phần LICOI 14 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt - Chi nhánh Hà Nội.

Người lập biểu



Nguyễn Thành Đông

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Nga

Phú Thọ, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lại Xuân Hùng

