

**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026**

---

**Tháng 08 năm 2026**

**MỤC LỤC**

| <b><u>NỘI DUNG</u></b>                            | <b><u>TRANG</u></b> |
|---------------------------------------------------|---------------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                     | 01 - 02             |
| BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ | 03 - 04             |
| BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ          | 05 - 06             |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ | 07                  |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ           | 08                  |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ        | 09 - 37             |

### **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 giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

##### **Hội đồng quản trị**

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| 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                 |

##### **Ban Tổng Giám đốc**

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Ông Lại Xuân Hùng   | Tổng Giám đốc     |
| Ông Hoàng Hàng Hải  | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Phạm Hùng Cường | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Vương Đức Vũ    | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Phạm Hùng Sơn   | Phó Tổng Giám đốc |

##### **Ban Kiểm soát**

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| 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 giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, 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 kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

**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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



---

**Lại Xuân Hùng**  
**Tổng Giám đốc**

Phú Thọ, ngày 17 tháng 08 năm 2026



Số: 68/2026/SX-AVHN-TC

**BÁO CÁO SOÁT XÉT  
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ****Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần LICOGI 14**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần LICOGI 14 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 17/08/2026, từ trang 05 đến trang 37 bao gồm báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30/06/2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 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 giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, 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 giữa niên độ.



**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 17 tháng 08 năm 2026

*Blue ink signature*



## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                     | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
|----------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  | <b>100</b> |             | <b>478.363.325.908</b> | <b>523.631.388.804</b> |
| <b>I- Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>5</b>    | <b>43.308.906.961</b>  | <b>79.303.268.273</b>  |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 33.307.605.591         | 41.189.864.163         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | 10.001.301.370         | 38.113.404.110         |
| <b>II- Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |             | <b>128.873.921.649</b> | <b>161.948.221.046</b> |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                    | 121        | 12.1        | 86.585.377.924         | 86.945.795.789         |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh  | 122        | 12.2        | (25.003.782.304)       | (15.263.243.789)       |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn  | 123        | 12.3        | 67.292.326.029         | 90.265.669.046         |
| <b>III- Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>65.658.301.434</b>  | <b>82.660.360.866</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 6           | 7.593.917.570          | 24.340.208.820         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 7           | 14.780.022.978         | 6.993.282.756          |
| 5. Phải thu ngắn hạn khác                    | 135        | 8.1         | 43.284.360.886         | 51.326.869.290         |
| <b>IV- Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>9</b>    | <b>239.434.593.698</b> | <b>199.323.855.826</b> |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 239.434.593.698        | 199.323.855.826        |
| <b>VI- Tài sản ngắn hạn khác</b>             | <b>160</b> |             | <b>1.087.602.166</b>   | <b>395.682.793</b>     |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn              | 161        | 10.1        | 597.590.441            | 3.399.611              |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 162        |             | 162.747.777            | 39.909.200             |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 163        | 18.2        | 327.263.948            | 352.373.982            |
| <b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>114.458.683.400</b> | <b>115.766.225.831</b> |
| <b>I- Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>906.000.000</b>     | <b>906.000.000</b>     |
| 5. Phải thu dài hạn khác                     | 215        | 8.2         | 906.000.000            | 906.000.000            |
| <b>II- Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>26.961.080.101</b>  | <b>28.986.132.921</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | 13          | 26.961.080.101         | 28.984.153.921         |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 101.545.551.532        | 101.489.431.162        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223        |             | (74.584.471.431)       | (72.505.277.241)       |
| 3. Tài sản cố định vô hình                   | 227        | 14          | -                      | 1.979.000              |
| - Nguyên giá                                 | 228        |             | 156.020.000            | 156.020.000            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 229        |             | (156.020.000)          | (154.041.000)          |
| <b>IV- Bất động sản đầu tư</b>               | <b>240</b> | <b>15</b>   | <b>23.483.638.285</b>  | <b>23.809.171.969</b>  |
| - Nguyên giá                                 | 241        |             | 27.344.829.481         | 27.344.829.481         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 242        |             | (3.861.191.196)        | (3.535.657.512)        |
| <b>V- Tài sản dở dang dài hạn</b>            | <b>250</b> |             | <b>6.804.215.902</b>   | <b>5.701.420.448</b>   |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 252        | 11          | 6.804.215.902          | 5.701.420.448          |
| <b>VI- Đầu tư tài chính dài hạn</b>          | <b>260</b> |             | <b>56.100.000.000</b>  | <b>56.100.000.000</b>  |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết   | 262        | 12.4        | 56.100.000.000         | 56.100.000.000         |
| <b>VII- Tài sản dài hạn khác</b>             | <b>270</b> |             | <b>203.749.112</b>     | <b>263.500.493</b>     |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn               | 271        | 10.2        | 203.749.112            | 263.500.493            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)</b>   | <b>280</b> |             | <b>592.822.009.308</b> | <b>639.397.614.635</b> |

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

Mẫu B01a - DN

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                        | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>                           | <b>300</b> |             | <b>144.001.401.830</b> | <b>192.199.151.549</b> |
| <b>I- Nợ ngắn hạn</b>                           | <b>310</b> |             | <b>142.151.401.830</b> | <b>190.433.551.549</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 311        | 16          | 2.176.656.598          | 10.336.523.287         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 312        | 17          | 38.140.644.200         | 62.404.928.200         |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314        | 18.1        | 1.274.597.494          | 3.869.802.004          |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 316        | 19          | 93.300                 | 413.000                |
| 9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn               | 319        | 20          | 22.169.896.085         | 22.679.481.632         |
| 10. Phải trả ngắn hạn khác                      | 320        | 21          | 44.467.827.059         | 57.231.417.864         |
| 11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 321        | 22.1        | 13.655.618.182         | 12.622.031.200         |
| 13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                   | 323        |             | 20.266.068.912         | 21.288.954.362         |
| <b>II- Nợ dài hạn</b>                           | <b>330</b> |             | <b>1.850.000.000</b>   | <b>1.765.600.000</b>   |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn             | 339        | 22.2        | 1.850.000.000          | 1.765.600.000          |
| <b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        | <b>400</b> | <b>23</b>   | <b>448.820.607.478</b> | <b>447.198.463.086</b> |
| 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 mua lại của chính mình              | 415        |             | (2.000.000)            | (2.000.000)            |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                        | 418        |             | 46.365.698.712         | 46.365.698.712         |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 420        |             | 93.861.758.766         | 92.239.614.374         |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước  | 420a       |             | 92.239.614.374         | 70.108.260.418         |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                    | 420b       |             | 1.622.144.392          | 22.131.353.956         |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>    | <b>440</b> |             | <b>592.822.009.308</b> | <b>639.397.614.635</b> |

Phê duyệt, ngày 17 tháng 08 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Bích Thảo



Nguyễn Thị Thanh Nga



Lại Xuân Hùng



**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14**

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

**MẪU B02a - DN****BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ****Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026**

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                     | Mã số     | Thuyết minh | Kỳ này                | Kỳ trước              |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                              |           |             |                       |                       |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                    | 01        | 24          | 42.496.064.636        | 47.614.829.093        |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                              | 02        | 24          | -                     | -                     |
| 3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>         | <b>10</b> | <b>24</b>   | <b>42.496.064.636</b> | <b>47.614.829.093</b> |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                          | 11        | 25          | 26.405.148.162        | 22.786.969.908        |
| 5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>         | <b>20</b> |             | <b>16.090.916.474</b> | <b>24.827.859.185</b> |
| 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư                    | 21        |             | -                     | -                     |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính                                             | 22        | 26          | 4.745.442.237         | 4.378.569.655         |
| 8. Chi phí tài chính                                                         | 23        | 27          | 12.571.798.581        | (2.069.765.886)       |
| Trong đó: chi phí đi vay                                                     | 24        |             | 513.867.520           | 556.906.744           |
| 9. Chi phí bán hàng                                                          | 25        | 28.1        | 2.460.100.945         | 10.312.238.229        |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                             | 26        | 28.2        | 3.769.457.474         | 3.594.173.385         |
| 11. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}</b> | <b>30</b> |             | <b>2.035.001.711</b>  | <b>17.369.783.112</b> |
| 12. Thu nhập khác                                                            | 31        |             | -                     | -                     |
| 13. Chi phí khác                                                             | 32        | 29          | 230.963               | 139.080.416           |
| 14. <b>Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>                                         | <b>40</b> |             | <b>(230.963)</b>      | <b>(139.080.416)</b>  |
| 15. <b>Tổng lợi nhuận kê toán trước thuế (50=30+40)</b>                      | <b>50</b> |             | <b>2.034.770.748</b>  | <b>17.230.702.696</b> |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                              | 51        | 31          | 412.626.356           | 3.973.198.515         |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                               | 52        | 32          | -                     | (260.695.195)         |
| 18. <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)</b>                             | <b>60</b> |             | <b>1.622.144.392</b>  | <b>13.518.199.376</b> |

Phê duyệt, ngày 17 tháng 08 năm 2026

Người lập


**Nguyễn Thị Bích Thảo**

Kế toán trưởng


**Nguyễn Thị Thanh Nga**

Tổng Giám đốc

**Lại Xuân Hùng**

**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14**

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

**Mẫu B03a - DN**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

**(Theo phương pháp gián tiếp)**

**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026**

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                         | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này                  | Kỳ trước                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                                |       |             |                         |                         |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                          | 01    |             | 2.034.770.748           | 17.230.702.696          |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                      |       |             |                         |                         |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                         | 02    |             | 2.406.706.874           | 2.327.735.778           |
| - Các khoản dự phòng                                                                             | 03    |             | 9.740.538.515           | (3.477.003.380)         |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính                                                         | 05    |             | (3.441.114.057)         | (2.920.149.386)         |
| - Chi phí lãi vay                                                                                | 06    |             | 513.867.520             | 556.906.744             |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 | 08    |             | 11.254.769.600          | 13.718.192.452          |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  | 09    |             | 16.904.330.889          | 11.160.611.260          |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        | 10    |             | (40.105.633.202)        | (2.153.869.945)         |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    |             | (57.639.226.822)        | 9.781.974.081           |
| - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ                                                                 | 12    |             | (534.439.449)           | 496.164.937             |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                              | 13    |             | 360.417.865             | (15.402.937.670)        |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                            | 14    |             | (513.867.520)           | (556.906.744)           |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              | 15    |             | (3.577.285.781)         | (6.944.898.688)         |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                          | 16    |             | -                       | 46.225.475              |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                          | 17    |             | 11.488.149.546          | -                       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                             | 20    |             | <b>(62.362.784.874)</b> | <b>10.144.555.158</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    |             | (1.207.796.494)         | -                       |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                          | 23    |             | (71.000.000.000)        | (99.000.000.000)        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24    |             | 94.400.000.000          | 38.000.000.000          |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                           | 27    |             | 3.058.233.074           | 2.492.051.991           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                                 | 30    |             | <b>25.250.436.580</b>   | <b>(58.507.948.009)</b> |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                               |       |             |                         |                         |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                                            | 33    |             | 7.584.458.182           | 10.299.153.999          |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                           | 34    |             | (6.466.471.200)         | (17.871.044.242)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                              | 40    |             | <b>1.117.986.982</b>    | <b>(7.571.890.243)</b>  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>                                              | 50    |             | <b>(35.994.361.312)</b> | <b>(55.935.283.094)</b> |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                                  | 60    |             | 79.303.268.273          | 99.711.911.571          |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                          | 61    |             | -                       | -                       |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>                                            | 70    | 5           | <b>43.308.906.961</b>   | <b>43.776.628.477</b>   |

Phê duyệt ngày 17 tháng 08 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Bích Thảo

Nguyễn Thị Thanh Nga

Lại Xuân Hùng





**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 30/06/2026, 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.

**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 kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:** Không có yếu tố ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.



**1.6. Cấu trúc doanh nghiệp:**

| Đơn vị                                                 | Địa chỉ                                                                                   | Hoạt động kinh doanh chính                                                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A Các đơn vị trực thuộc hạch toán báo sổ</b>        |                                                                                           |                                                                              |
| 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<br>Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng              |
| 3 Chi nhánh Lào Cai                                    | Km 36, thôn Cốc Sầm 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>B Các công ty liên kết</b>                          |                                                                                           |                                                                              |
| 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. Số lượng người lao động của doanh nghiệp tại thời điểm cuối kỳ kế toán:** Số lượng lao động của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 95 người (tại ngày 01/01/2026 là 105 người).

**1.8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính:** Các thông tin trên báo cáo tài chính giữa niên độ 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. Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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 giữa niên độ 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 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 giữa niên độ.

**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 giữa niên độ này:

**4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính giữa niên độ**

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

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



**4.2. 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, 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.

**4.3. 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 cổ 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.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để phân loại là dài hạn hoặc ngắn 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.

**4.4. 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;

#### **4.4. Các khoản phải thu (tiếp theo)**

- 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 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.

#### **4.5. 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.

#### **4.6. 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.

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:

|                                 | <b>Số năm</b> |
|---------------------------------|---------------|
| 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       |



**4.7. 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).

**4.8. 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.

**4.9. 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.

**4.10. Chi phí chờ phân bổ**

Chi phí chờ phân bổ 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 phân bổ của từng loại chi phí để phân loại ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.



#### 4.11. 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.

#### 4.12. 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.

#### 4.13. 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.

#### 4.14. Chi phí đi vay

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

#### 4.15. Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ 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 chờ phân bổ vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian cho thuê tài sản.

#### 4.16. 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 mua lại của chính mình 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 mua lại của chính mình.

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.



**4.17. 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 báo cáo tình hình tài chính;
- 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.

***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.

**4.18. 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).



**4.19. 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:

- Chi phí đi 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 4.3.
- Các khoản phí giao dịch chứng khoán được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh.

**4.20. 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,...).

**4.21. 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 kỳ và số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung do phát hiện sai sót không trọng yếu của các kỳ 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 kỳ 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 kỳ trước (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.

**4.22. 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.



#### 4.22. Công cụ tài chính (tiếp theo)

##### 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 báo cáo tình hình tài chính, 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.

#### 4.23. 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

MẪU B09a - DN

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

## 5 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                                                                                              | Số cuối kỳ<br>VND     | Số đầu kỳ<br>VND      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt                                                                                                     | 7.446.166.169         | 2.083.284.791         |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)                                                                          | 25.861.439.422        | 39.106.579.372        |
| Tương đương tiền (**)                                                                                        | 10.001.301.370        | 38.113.404.110        |
| - Số tiền gốc                                                                                                | 10.000.000.000        | 38.000.000.000        |
| - Lãi dự thu                                                                                                 | 1.301.370             | 113.404.110           |
| <b>Cộng</b>                                                                                                  | <b>43.308.906.961</b> | <b>79.303.268.273</b> |
| (*) Các khoản tiền gửi không kỳ hạn theo từng ngân hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng tiền gửi không kỳ hạn | 25.861.439.422        | 39.106.579.372        |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam                                                                 | 20.776.876.196        | 23.064.277.278        |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam                                                                          | 5.042.765.566         | 15.742.033.912        |
| Ngân hàng khác                                                                                               | 41.797.660            | 300.268.182           |

(\*\*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng và lãi dự thu tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Thọ với lãi suất 4,75%/năm.

## 6 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

|                                                                                                  | Số cuối kỳ<br>VND    |                  | Số đầu kỳ<br>VND      |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|-----------------------|------------------|
|                                                                                                  | Giá trị ghi sổ       | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ        | Giá trị dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                                  | <b>7.593.917.570</b> | <b>-</b>         | <b>24.340.208.820</b> | <b>-</b>         |
| Các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng             | 7.051.173.824        | -                | 22.017.389.074        | -                |
| Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Giao thông tỉnh Tuyên Quang                     | -                    | -                | 13.835.503.000        | -                |
| Sở Giao thông Vận tải tỉnh Tuyên Quang                                                           | 5.768.838.824        | -                | 6.492.140.074         | -                |
| Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Giao thông tỉnh Yên Bái                         | 1.282.335.000        | -                | 1.689.746.000         | -                |
| Các khoản phải thu của khách hàng khác                                                           | 542.743.746          | -                | 2.322.819.746         | -                |
| Phải thu của khách hàng là các bên liên quan (chi tiết từng đối tượng xem tại thuyết minh số 34) | 116.972.350          | -                | 116.972.350           | -                |

## 7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

|                                                                                                  | Số cuối kỳ<br>VND     | Số đầu kỳ<br>VND     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                                  | <b>14.780.022.978</b> | <b>6.993.282.756</b> |
| Các khoản trả trước cho người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng trả trước cho người bán         | 11.689.484.891        | 5.578.466.736        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Bất động sản LFI                                             | 1.194.035.081         | 2.675.115.736        |
| Công ty TNHH Hiệp Phú                                                                            | 7.415.449.810         | -                    |
| Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Nhật Minh Stone                                           | 3.080.000.000         | 2.903.351.000        |
| Các khoản trả trước cho người bán khác                                                           | 3.090.538.087         | 1.414.816.020        |
| Trả trước cho người bán là các bên liên quan (chi tiết từng đối tượng xem tại thuyết minh số 34) | 1.780.556.181         | 2.675.115.736        |



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

Mẫu B09a - DN

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

## 8 PHẢI THU KHÁC

|                                                      | Số cuối kỳ            |                  | Số đầu kỳ             |                  |
|------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|------------------|
|                                                      | VND                   |                  | VND                   |                  |
|                                                      | Giá trị ghi sổ        | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ        | Giá trị dự phòng |
| <b>8.1 Ngắn hạn</b>                                  | <b>43.284.360.886</b> | -                | <b>51.326.869.290</b> | -                |
| Phải thu khác                                        | 28.304.514.141        | -                | 36.741.339.203        | -                |
| Tạm ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng (*)          | 28.248.944.550        | -                | 36.685.507.658        | -                |
| Phải thu Bảo hiểm xã hội                             | -                     | -                | 261.954               | -                |
| Phải thu khác                                        | 55.569.591            | -                | 55.569.591            | -                |
| Tạm ứng                                              | 14.979.846.745        | -                | 14.585.530.087        | -                |
| Công trình cao tốc Tuyên Quang - Phú Thọ             | 600.136.576           | -                | 600.136.576           | -                |
| Công trình cải tạo nâng cấp Quốc lộ 2C Tuyên Quang   | 3.446.955.696         | -                | 3.826.955.696         | -                |
| Công trình cầu vượt đường sắt xã An Bình - Yên Bái   | 1.513.925.318         | -                | 1.442.767.260         | -                |
| Công trình đường cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang      | 4.084.129.678         | -                | 4.094.093.969         | -                |
| Công trình đường Mù Cang Chải - Yên Bái kết nối IC15 | 3.408.560.059         | -                | 3.461.875.481         | -                |
| Khác                                                 | 1.926.139.418         | -                | 1.159.701.105         | -                |
| <b>8.2 Dài hạn</b>                                   | <b>906.000.000</b>    | -                | <b>906.000.000</b>    | -                |
| Ký cược, ký quỹ                                      | 906.000.000           | -                | 906.000.000           | -                |

(\*) Tạm ứng tiền 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 HÀNG TỒN KHO

|                                                     | Số cuối kỳ             |          | Số đầu kỳ              |          |
|-----------------------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                                     | VND                    |          | 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 | 209.480.647.614        | -        | 168.795.687.140        | -        |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - Xây lắp      | 29.593.034.692         | -        | 30.167.257.294         | -        |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>239.434.593.698</b> | -        | <b>199.323.855.826</b> | -        |

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

**10 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ**

|                                                 | Số cuối kỳ<br>VND  | Số đầu kỳ<br>VND   |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>10.1 Ngắn hạn</b>                            | <b>597.590.441</b> | <b>3.399.611</b>   |
| Tiền thuê đất, thuê mặt nước                    | 587.289.970        | -                  |
| Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác               | 10.300.471         | 3.399.611          |
| <b>10.2 Dài hạn</b>                             | <b>203.749.112</b> | <b>263.500.493</b> |
| Chi phí sửa chữa xe, máy móc, thiết bị          | 80.031.533         | 136.307.137        |
| Phân bổ thuế GTGT của doanh thu không chịu thuế | 119.467.768        | 120.088.955        |
| Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác                | 4.249.811          | 7.104.401          |

**11 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

|                                   | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND      |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Số dư đầu kỳ</b>               | <b>5.701.420.448</b> | <b>4.880.789.299</b> |
| <b>Tăng trong kỳ</b>              | <b>1.151.676.124</b> | <b>239.250.000</b>   |
| Xây dựng cơ bản dở dang           | 1.151.676.124        | 239.250.000          |
| <b>Giảm trong kỳ</b>              | <b>48.880.670</b>    | <b>396.539.647</b>   |
| Kết chuyển sang chi phí trả trước | -                    | 77.640.825           |
| Kết chuyển giảm khác              | 48.880.670           | 318.898.822          |
| <b>Số dư cuối kỳ (*)</b>          | <b>6.804.215.902</b> | <b>4.723.499.652</b> |

(\*) Trong đó:

|                                               | Số cuối kỳ<br>VND    |                        | Số đầu kỳ<br>VND     |                        |
|-----------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                               | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi |
| Nhà hàng khu đô thị Minh Phương               | 3.667.207.400        | 3.667.207.400          | 3.589.342.300        | 3.589.342.300          |
| Trung tâm thương mại Minh Phương Center Point | 3.137.008.502        | 3.137.008.502          | 2.112.078.148        | 2.112.078.148          |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>6.804.215.902</b> | <b>6.804.215.902</b>   | <b>5.701.420.448</b> | <b>5.701.420.448</b>   |



(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

## 12 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

|                                                                              | Số cuối kỳ<br>VND |                       |                       |                         | Số đầu kỳ<br>VND |                       |                       |                         |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                                                              | Số lượng          | Giá gốc               | Giá trị hợp lý (**)   | Dự phòng                | Số lượng         | Giá gốc               | Giá trị hợp lý (*)    | Dự phòng                |
| <b>12.1 Chứng khoán kinh doanh</b>                                           | <b>4.479.309</b>  | <b>86.585.377.924</b> | <b>61.609.176.300</b> | <b>(25.003.782.304)</b> | <b>4.590.569</b> | <b>86.945.795.789</b> | <b>71.682.552.000</b> | <b>(15.263.243.789)</b> |
| Cổ phiếu                                                                     | 4.479.309         | 86.585.377.924        | 61.609.176.300        | (25.003.782.304)        | 4.590.569        | 86.945.795.789        | 71.682.552.000        | (15.263.243.789)        |
| Trong đó:                                                                    |                   |                       |                       |                         |                  |                       |                       |                         |
| Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (cổ phiếu DIG)               | 1.500.094         | 33.432.638.060        | 18.676.170.300        | (14.756.467.760)        | 1.446.094        | 32.557.213.510        | 24.222.074.500        | (8.335.139.010)         |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc No Va (cổ phiếu NVL)                         | 864.975           | 12.636.369.722        | 10.725.690.000        | (1.910.679.722)         | 1.200.000        | 19.232.064.452        | 16.020.000.000        | (3.212.064.452)         |
| Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (cổ phiếu PDR)              | 190.100           | 3.875.047.550         | 2.803.975.000         | (1.071.072.550)         | 810.400          | 16.519.399.925        | 15.235.520.000        | (1.283.879.925)         |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT (cổ phiếu VND)                          | 85.000            | 1.849.347.500         | 1.504.500.000         | (344.847.500)           | 60.000           | 1.375.574.200         | 1.167.000.000         | (208.574.200)           |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (cổ phiếu SHB)                               | 219.600           | 3.800.977.895         | 2.975.580.000         | (825.397.895)           | 160.000          | 2.893.115.695         | 2.616.000.000         | (277.115.695)           |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX (cổ phiếu VIX)                               | 98.040            | 1.751.383.255         | 1.656.876.000         | (94.507.255)            | -                | -                     | -                     | -                       |
| Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (cổ phiếu EIB)                        | 70.000            | 1.927.675.750         | 1.470.000.000         | (457.675.750)           | 70.000           | 1.927.675.750         | 1.491.000.000         | (436.675.750)           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (cổ phiếu CII) | 60.000            | 1.134.983.850         | 1.044.000.000         | (90.983.850)            | -                | -                     | -                     | -                       |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên phong (cổ phiếu ORS)                        | 240.000           | 3.469.186.625         | 3.240.000.000         | (229.186.625)           | 200.000          | 2.929.843.100         | 2.630.000.000         | (299.843.100)           |
| Công ty Cổ phần Vận tải Biển Việt Nam (cổ phiếu VOS)                         | 30.000            | 453.503.050           | 367.500.000           | (86.003.050)            | -                | -                     | -                     | -                       |
| 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)                           | 87.000            | 2.804.351.550         | 2.349.000.000         | (455.351.550)           | 75.000           | 2.441.689.250         | 2.148.750.000         | (292.939.250)           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (cổ phiếu LDG)                                    | 408.000           | 1.983.965.177         | 1.313.760.000         | (670.205.177)           | 370.000          | 1.834.615.977         | 1.598.400.000         | (236.215.977)           |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội (cổ phiếu SHS)                  | 33.000            | 587.054.900           | 610.500.000           | -                       | -                | -                     | -                     | -                       |

**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14**
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**
**MẪU B09a - DN**
*(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)*
**12 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**
**12.1 Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)**

|                                                                    | Số cuối kỳ<br>VND |               |                     |                 | Số đầu kỳ<br>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 Lizen (cổ phiếu LCG)                               | 110.000           | 1.379.978.600 | 949.300.000         | (430.678.600)   | 107.000          | 1.350.098.750 | 1.091.400.000      | (258.698.750) |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX (cổ phiếu GEX)                      | 140.000           | 5.844.377.210 | 4.403.000.000       | (1.441.377.210) | 72.000           | 3.518.995.480 | 3.139.200.000      | (379.795.480) |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (cổ phiếu CTG)                 | 33.000            | 1.379.878.500 | 1.120.350.000       | (259.528.500)   | -                | -             | -                  | -             |
| Tổng Công ty Cổ phần Khoan và Dịch vụ Khoan Dầu khí (cổ phiếu PVD) | 32.000            | 1.045.464.420 | 1.049.600.000       | -               | -                | -             | -                  | -             |
| Tổng Công ty Dầu Việt Nam (cổ phiếu OIL)                           | 105.000           | 2.362.720.360 | 1.386.000.000       | (976.720.360)   | -                | -             | -                  | -             |
| Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí (cổ phiếu DPM)           | 50.000            | 1.459.858.400 | 1.150.000.000       | (309.858.400)   | -                | -             | -                  | -             |
| Tổng Công ty Cổ phần Vận tải Dầu khí (cổ phiếu PVT)                | 85.500            | 1.971.632.000 | 1.697.175.000       | (274.457.000)   | -                | -             | -                  | -             |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Masan (cổ phiếu MSN)                      | 5.000             | 376.626.250   | 360.500.000         | (16.126.250)    | -                | -             | -                  | -             |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn PAN (cổ phiếu PAN)                        | 33.000            | 1.058.357.300 | 755.700.000         | (302.657.300)   | -                | -             | -                  | -             |

(\*) 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.

(\*\*) Giá trị hợp lý được xác định trên cơ sở giá đóng cửa của các cổ phiếu trên tại ngày 30/06/2026 trên sàn giao dịch chứng khoán.

**12.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh**
**Số dư đầu kỳ**

Trích lập dự phòng

Hoàn nhập dự phòng

**Số dư cuối kỳ**

| Kỳ này<br>VND           | Kỳ trước<br>VND         |
|-------------------------|-------------------------|
| (15.263.243.789)        | (18.481.878.570)        |
| (11.752.164.095)        | (3.852.746.260)         |
| 2.011.625.580           | 7.329.749.640           |
| <b>(25.003.782.304)</b> | <b>(15.004.875.190)</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14**
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**
**MẪU B09a - DN**
*(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)*
**12 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**
**12.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|                                                                                                            |                       |                           | Số cuối kỳ<br>VND |                       |                           | Số đầu kỳ<br>VND |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------|-----------------------|---------------------------|------------------|
|                                                                                                            | Giá gốc               | Giá trị có thể<br>thu hồi | Giá trị dự phòng  | Giá gốc               | Giá trị có thể<br>thu hồi | Giá trị dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                                            | <b>67.292.326.029</b> | <b>67.292.326.029</b>     | -                 | <b>90.265.669.046</b> | <b>90.265.669.046</b>     | -                |
| <b>Tiền gửi có kỳ hạn</b>                                                                                  |                       |                           |                   |                       |                           |                  |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Thọ, kỳ hạn 06 tháng, lãi suất 6%-8%/năm      | 33.708.438.357        | 33.708.438.357            | -                 | 23.219.764.384        | 23.219.764.384            | -                |
| - Số tiền gốc                                                                                              | 33.000.000.000        | 33.000.000.000            | -                 | 23.000.000.000        | 23.000.000.000            | -                |
| - Lãi dự thu                                                                                               | 708.438.357           | 708.438.357               | -                 | 219.764.384           | 219.764.384               | -                |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hai Bà Trưng, kỳ hạn 06 tháng, lãi suất 6%-8%/năm | 20.449.315.069        | 20.449.315.069            | -                 | 20.329.424.658        | 20.329.424.658            | -                |
| - Số tiền gốc                                                                                              | 20.000.000.000        | 20.000.000.000            | -                 | 20.000.000.000        | 20.000.000.000            | -                |
| - Lãi dự thu                                                                                               | 449.315.069           | 449.315.069               | -                 | 329.424.658           | 329.424.658               | -                |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Thọ, kỳ hạn 06 tháng, lãi suất từ 7,7%-7,8%/năm        | 10.063.410.959        | 10.063.410.959            | -                 | 38.627.340.275        | 38.627.340.275            | -                |
| - Số tiền gốc                                                                                              | 10.000.000.000        | 10.000.000.000            | -                 | 38.400.000.000        | 38.400.000.000            | -                |
| - Lãi dự thu                                                                                               | 63.410.959            | 63.410.959                | -                 | 227.340.275           | 227.340.275               | -                |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hùng Vương                                                 | -                     | -                         | -                 | 8.089.139.729         | 8.089.139.729             | -                |
| - Số tiền gốc                                                                                              | -                     | -                         | -                 | 8.000.000.000         | 8.000.000.000             | -                |
| - Lãi dự thu                                                                                               | -                     | -                         | -                 | 89.139.729            | 89.139.729                | -                |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Phú Thọ, kỳ hạn 06 tháng, lãi suất từ 7,4%/năm                      | 3.071.161.644         | 3.071.161.644             | -                 | -                     | -                         | -                |
| - Số tiền gốc                                                                                              | 3.000.000.000         | 3.000.000.000             | -                 | -                     | -                         | -                |
| - Lãi dự thu                                                                                               | 71.161.644            | 71.161.644                | -                 | -                     | -                         | -                |

**12.4 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                                   |                  |                            |                   | Số cuối kỳ<br>VND | Số đầu kỳ<br>VND |                      |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------------|------------------------|
|                                                                                                  | Giá gốc          | Giá trị hợp lý             | Giá trị dự phòng  | Giá gốc           | Giá trị hợp lý   | Giá trị dự phòng     |                        |
| 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 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)    | Giá trị hợp lý (VND) | Giá trị dự phòng (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   | -                    | -                      |

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

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

**12 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****12.4 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty liên kết của Công ty tại ngày cuối kỳ 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)         | Giá trị hợp lý (VND) (*) | Giá trị dự phòng (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        | -                        | -                      |
| <b>Cộng</b>                                          |                  |                            |                   |                   | <b>56.100.000.000</b> | <b>-</b>                 | <b>-</b>               |

(\*) 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14**

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

**MẪU B09a - DN**

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

**13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc,<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn<br>VND | Thiết bị,<br>dụng cụ<br>quản lý<br>VND | Cộng<br><br>VND |
|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                                  |                             |                                              |                                        |                 |
| Số đầu kỳ                     | 7.166.795.616                    | 59.694.558.084              | 34.503.863.826                               | 124.213.636                            | 101.489.431.162 |
| Tăng trong kỳ                 | -                                | 56.120.370                  | -                                            | -                                      | 56.120.370      |
| Mua sắm                       | -                                | 56.120.370                  | -                                            | -                                      | 56.120.370      |
| Giảm trong kỳ                 | -                                | -                           | -                                            | -                                      | -               |
| Số cuối kỳ                    | 7.166.795.616                    | 59.750.678.454              | 34.503.863.826                               | 124.213.636                            | 101.545.551.532 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                                  |                             |                                              |                                        |                 |
| Số đầu kỳ                     | 6.473.704.617                    | 44.150.271.116              | 21.757.087.872                               | 124.213.636                            | 72.505.277.241  |
| Tăng trong kỳ                 | 49.290.000                       | 1.047.896.020               | 982.008.170                                  | -                                      | 2.079.194.190   |
| Khấu hao trong kỳ             | 49.290.000                       | 1.047.896.020               | 982.008.170                                  | -                                      | 2.079.194.190   |
| Giảm trong kỳ                 | -                                | -                           | -                                            | -                                      | -               |
| Số cuối kỳ                    | 6.522.994.617                    | 45.198.167.136              | 22.739.096.042                               | 124.213.636                            | 74.584.471.431  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                                  |                             |                                              |                                        |                 |
| Số đầu kỳ                     | 693.090.999                      | 15.544.286.968              | 12.746.775.954                               | -                                      | 28.984.153.921  |
| Số cuối kỳ                    | 643.800.999                      | 14.552.511.318              | 11.764.767.784                               | -                                      | 26.961.080.101  |

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 55.100.236.951 VND (tại ngày 01/01/2026 là 55.100.236.951 VND).

Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/06/2026 là 22.364.644.114 VND (tại ngày 01/01/2026 là 21.673.840.735 VND).

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

MẪU B09a - DN

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

## 14 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<br>VND | Giá trị hao mòn<br>VND | Giá trị còn lại<br>VND |
|---------------|-------------------|------------------------|------------------------|
| Số đầu kỳ     | 156.020.000       | 154.041.000            | 1.979.000              |
| Tăng trong kỳ | -                 | 1.979.000              |                        |
| Số cuối kỳ    | 156.020.000       | 156.020.000            | -                      |

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết còn sử dụng tại 30/06/2026 là 156.020.000 VND

## 15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

|                                     | Số đầu kỳ<br>VND      | Tăng trong kỳ<br>VND | Giảm trong kỳ<br>VND | Số cuối kỳ<br>VND     |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ</b> |                       |                      |                      |                       |
| Nguyên giá                          | 27.344.829.481        | -                    | -                    | 27.344.829.481        |
| Nhà và quyền sử dụng đất            | 27.344.829.481        | -                    | -                    | 27.344.829.481        |
| <b>Giá trị hao mòn</b>              | <b>3.535.657.512</b>  | <b>325.533.684</b>   | <b>-</b>             | <b>3.861.191.196</b>  |
| Nhà và quyền sử dụng đất            | 3.535.657.512         | 325.533.684          | -                    | 3.861.191.196         |
| <b>Giá trị còn lại</b>              | <b>23.809.171.969</b> |                      |                      | <b>23.483.638.285</b> |
| Nhà và quyền sử dụng đất            | 23.809.171.969        |                      |                      | 23.483.638.285        |

## 16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

|                                                                                             | Số cuối kỳ<br>VND    | Số đầu kỳ<br>VND      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                             | <b>2.176.656.598</b> | <b>10.336.523.287</b> |
| Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả                        | 1.058.021.159        | 8.224.478.939         |
| Trung tâm kiểm định chất lượng công trình xây dựng Phú Thọ                                  | 239.050.600          | 239.050.600           |
| Công ty Cổ phần Thịnh Cường                                                                 | 399.415.753          | 399.415.753           |
| Công ty Cổ Phần Thượng Long                                                                 | 419.554.600          | -                     |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Bắc Sơn Phú Thọ                                             | 206                  | 1.173.266.006         |
| Công ty TNHH Hiệp Phú                                                                       | -                    | 6.412.746.580         |
| Phải trả cho các đối tượng khác                                                             | 1.118.635.439        | 2.112.044.348         |
| Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết từng đối tượng xem tại thuyết minh số 34) | 246.384.143          | 1.106.398.143         |

## 17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

|                                                                              | Số cuối kỳ<br>VND     | Số đầu kỳ<br>VND      |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                              | <b>38.140.644.200</b> | <b>62.404.928.200</b> |
| Khách hàng trả trước hợp đồng xây lắp                                        | 38.140.644.200        | 62.404.928.200        |
| Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Tuyên Quang | 3.513.832.100         | 28.581.316.100        |
| Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng các công trình giao thông tỉnh Yên Bái     | 30.886.098.000        | 29.898.638.000        |
| Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng công trình số 1 tỉnh Tuyên Quang           | 3.740.714.100         | 3.924.974.100         |



(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

**18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                                        | Số đầu kỳ<br>VND     | Số phải nộp<br>trong kỳ<br>VND | Số đã nộp<br>trong kỳ<br>VND | Số cuối kỳ<br>VND    |
|----------------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                        |                      |                                |                              |                      |
| Thuế giá trị gia tăng đầu ra           | 259.752.642          | 1.983.011.212                  | 2.570.027.802                | (327.263.948)        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 3.577.285.781        | 412.626.356                    | 3.577.285.781                | 412.626.356          |
| Thuế thu nhập cá nhân                  | 32.763.581           | 71.297.523                     | 64.295.924                   | 39.765.180           |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất            | (352.373.982)        | 1.174.579.940                  | -                            | 822.205.958          |
| Các loại thuế khác                     | -                    | 69.252.957                     | 69.252.957                   | -                    |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                    | 230.963                        | 230.963                      | -                    |
| <b>Cộng</b>                            | <b>3.517.428.022</b> | <b>3.710.998.951</b>           | <b>6.281.093.427</b>         | <b>947.333.546</b>   |
| <i>Trong đó:</i>                       |                      |                                |                              |                      |
| <b>18.1 Phải nộp</b>                   | <b>3.869.802.004</b> |                                |                              | <b>1.274.597.494</b> |
| <b>18.2 Phải thu</b>                   | <b>352.373.982</b>   |                                |                              | <b>327.263.948</b>   |

**19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                     | Số cuối kỳ<br>VND | Số đầu kỳ<br>VND |
|---------------------|-------------------|------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>     | <b>93.300</b>     | <b>413.000</b>   |
| Phí bán chứng khoán | 93.300            | 413.000          |

**20 DOANH THU CHỜ PHẢN BÓ**

|                                                                              | Số cuối kỳ<br>VND     | Số đầu kỳ<br>VND      |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                              | <b>22.169.896.085</b> | <b>22.679.481.632</b> |
| Doanh thu nhận trước cho thuê kiot dịch vụ thương mại Khu đô thị Minh Phương | 22.169.896.085        | 22.679.481.632        |

**21 PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                                                           | Số cuối kỳ<br>VND     | Số đầu kỳ<br>VND      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                           | <b>44.467.827.059</b> | <b>57.231.417.864</b> |
| Kinh phí công đoàn                                                                        | 83.132.072            | 40.116.837            |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                                                         | 44.384.694.987        | 57.191.301.027        |
| Hỗ trợ giải phóng mặt bằng dự án khu đô thị Nam Minh Phương (*)                           | 38.256.234.898        | 50.524.236.078        |
| 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 (*)                     | 606.513.813           | 849.547.629           |
| Kinh phí lập Quy hoạch Dự án nhà ở kết hợp nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp                   |                       |                       |
| Hồ Phượng 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                                                                             | 1.600.633.276         | 1.896.204.320         |

(\*) 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 30/06/2026 là 39.784.061.711 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 30/06/2026 là 3.000.000.000 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14**

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

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

**MẪU B09a - DN**

**22 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

|                                                                          |                       |                          |                       | Số cuối kỳ<br>VND     | Số đầu kỳ<br>VND         |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>22.1 Ngắn hạn</b>                                                     |                       |                          |                       | <b>13.655.618.182</b> | <b>12.622.031.200</b>    |
| Các khoản vay                                                            |                       |                          |                       | 13.655.618.182        | 12.622.031.200           |
| <b>22.2 Dài hạn</b>                                                      |                       |                          |                       | <b>1.850.000.000</b>  | <b>1.765.600.000</b>     |
| Các khoản vay                                                            |                       |                          |                       | 1.850.000.000         | 1.765.600.000            |
| Các khoản vay                                                            | Số cuối kỳ<br>VND     |                          | Trong kỳ<br>VND       |                       | Số đầu kỳ<br>VND         |
|                                                                          | Giá trị               | Số có khả năng<br>trả nợ | Tăng                  | Giảm                  | Giá trị                  |
|                                                                          |                       |                          |                       |                       | Số có khả năng trả<br>nợ |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                                      | <b>11.584.458.182</b> | <b>11.584.458.182</b>    | <b>18.949.633.611</b> | <b>14.795.086.629</b> | <b>7.429.911.200</b>     |
| Vay ngân hàng                                                            | 11.564.740.353        | 11.564.740.353           | 7.564.740.353         | 3.429.911.200         | 7.429.911.200            |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam -<br>Chi nhánh Phú Thọ (*)           | 11.564.740.353        | 11.564.740.353           | 7.564.740.353         | 3.429.911.200         | 7.429.911.200            |
| Ứng trước tiền bán                                                       | 19.717.829            | 19.717.829               | 11.384.893.258        | 11.365.175.429        | -                        |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng<br>Đầu tư và Phát triển Việt Nam   | 19.717.829            | 19.717.829               | 11.384.893.258        | 11.365.175.429        | -                        |
| <b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>                                            | <b>2.071.160.000</b>  | <b>2.071.160.000</b>     | <b>905.000.000</b>    | <b>4.025.960.000</b>  | <b>5.192.120.000</b>     |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt<br>Nam - Chi nhánh Phú Thọ (**) | 2.071.160.000         | 2.071.160.000            | 905.000.000           | 4.025.960.000         | 5.192.120.000            |
| <b>Vay dài hạn</b>                                                       | <b>1.850.000.000</b>  | <b>1.850.000.000</b>     | <b>989.400.000</b>    | <b>905.000.000</b>    | <b>1.765.600.000</b>     |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt<br>Nam - Chi nhánh Phú Thọ (**) | 1.850.000.000         | 1.850.000.000            | 989.400.000           | 905.000.000           | 1.765.600.000            |
| <b>Cộng</b>                                                              | <b>15.505.618.182</b> | <b>15.505.618.182</b>    | <b>20.844.033.611</b> | <b>19.726.046.629</b> | <b>14.387.631.200</b>    |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)****Mẫu B09a - DN***(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)***22 VAY VÀ NỢ THUẾ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)****MẪU B09a - DN***(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)***22 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 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 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 Thọ:

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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14**

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

**MẪU B09a - DN**

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

**23 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Đơn vị tính: VND

| Diễn giải           | Vốn góp<br>của chủ sở hữu | Cổ phiếu mua lại<br>của chính mình | Quỹ đầu<br>tư phát triển | LNST chưa phân<br>phối | Cộng            |
|---------------------|---------------------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------|
| Số đầu kỳ trước     | 308.595.150.000           | (2.000.000)                        | 45.507.351.873           | 71.824.954.096         | 425.925.455.969 |
| Tăng trong kỳ trước | -                         | -                                  | -                        | 13.518.199.376         | 13.518.199.376  |
| Lãi trong kỳ trước  | -                         | -                                  | -                        | 13.518.199.376         | 13.518.199.376  |
| Giảm trong kỳ trước | -                         | -                                  | -                        | -                      | -               |
| Số cuối kỳ trước    | 308.595.150.000           | (2.000.000)                        | 45.507.351.873           | 85.343.153.472         | 439.443.655.345 |
| Số đầu kỳ này       | 308.595.150.000           | (2.000.000)                        | 46.365.698.712           | 92.239.614.374         | 447.198.463.086 |
| Tăng trong kỳ này   | -                         | -                                  | -                        | 1.622.144.392          | 1.622.144.392   |
| Lãi trong kỳ này    | -                         | -                                  | -                        | 1.622.144.392          | 1.622.144.392   |
| Giảm trong kỳ này   | -                         | -                                  | -                        | -                      | -               |
| Số cuối kỳ này      | 308.595.150.000           | (2.000.000)                        | 46.365.698.712           | 93.861.758.766         | 448.820.607.478 |

**CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

|                                                   | Số cuối kỳ<br>VND |                | Số đầu kỳ<br>VND  |                |
|---------------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                                                   | 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%         | 22.600.434        | 73,24%         |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>30.859.515</b> | <b>100,00%</b> | <b>30.859.515</b> | <b>100,00%</b> |

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

**23 VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)****GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ CHIA CỐ TỨC, PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN**

|                                                                  | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND       |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>a. Vốn góp của chủ sở hữu</b>                                 |                        |                       |
| Số đầu kỳ                                                        | 308.595.150.000        | 308.595.150.000       |
| Tăng trong kỳ                                                    | -                      | -                     |
| Giảm trong kỳ                                                    | -                      | -                     |
| Số cuối kỳ                                                       | 308.595.150.000        | 308.595.150.000       |
| <b>b. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>                      |                        |                       |
|                                                                  | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND       |
| Số đầu kỳ                                                        | 92.239.614.374         | 71.824.954.096        |
| Tăng trong kỳ                                                    | 1.622.144.392          | 13.518.199.376        |
| Lãi trong kỳ                                                     | 1.622.144.392          | 13.518.199.376        |
| Số cuối kỳ                                                       | 93.861.758.766         | 85.343.153.472        |
| <b>c. Cổ phiếu</b>                                               | Số cuối kỳ<br>cổ phiếu | Số đầu kỳ<br>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 mua lại của chính mình) | 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                |

**24 DOANH THU**

|                                                    | Kỳ này<br>VND  | Kỳ trước<br>VND |
|----------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ             | 42.496.064.636 | 47.614.829.093  |
| Doanh thu bán bất động sản                         | 12.154.333.636 | 28.076.148.176  |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ (cho thuê bất động sản) | 564.131.002    | 509.585.547     |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng                        | 29.777.599.998 | 19.029.095.370  |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                       | -              | -               |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ    | 42.496.064.636 | 47.614.829.093  |



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

MẪU B09a - DN

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

## 25 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

|                                                         | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Giá vốn của bất động sản đã bán                         | 844.120.001           | 4.460.621.936         |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (cho thuê bất động sản) | 388.490.354           | 490.037.332           |
| Giá vốn hợp đồng xây dựng                               | 25.172.537.807        | 17.836.310.640        |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>26.405.148.162</b> | <b>22.786.969.908</b> |

## 26 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                                    | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND      |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay         | 3.398.890.057        | 3.126.207.060        |
| Lãi từ chứng khoán kinh doanh      | 1.331.551.240        | 1.244.060.595        |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 15.000.940           | 8.302.000            |
| <b>Cộng</b>                        | <b>4.745.442.237</b> | <b>4.378.569.655</b> |

## 27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                                                      | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND        |
|------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Chi phí đi vay                                       | 513.867.520           | 556.906.744            |
| Lỗ do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính       | 2.282.771.185         | 830.387.660            |
| (Hoàn nhập)/Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 9.740.538.515         | (3.477.003.380)        |
| Các loại phí giao dịch chứng khoán                   | 34.621.361            | 19.943.090             |
| <b>Cộng</b>                                          | <b>12.571.798.581</b> | <b>(2.069.765.886)</b> |

## 28 CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                                                                | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND       |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>28.1 Chi phí bán hàng</b>                                                   | <b>2.460.100.945</b> | <b>10.312.238.229</b> |
| Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí bán hàng             | 2.459.478.007        | 10.311.615.291        |
| Chi phí bán hàng dự án khu đô thị Minh Phương                                  | 2.459.478.007        | 10.311.615.291        |
| Các khoản chi phí bán hàng khác                                                | 622.938              | 622.938               |
| <b>28.2 Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>                                       | <b>3.769.457.474</b> | <b>3.594.173.385</b>  |
| Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí quản lý doanh nghiệp | 2.126.589.313        | 1.881.855.551         |
| Chi phí lương và các khoản trích theo lương                                    | 2.126.589.313        | 1.881.855.551         |
| Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác                                    | 1.642.868.161        | 1.712.317.834         |

## 29 CHI PHÍ KHÁC

|                                      | Kỳ này<br>VND  | Kỳ trước<br>VND    |
|--------------------------------------|----------------|--------------------|
| Các khoản bị phạt vi phạm hành chính | -              | 30.000.000         |
| Tiền chậm nộp tiền thuế              | 230.963        | 109.080.416        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>230.963</b> | <b>139.080.416</b> |

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

Mẫu B09a - DN

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

## 30 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

|                                           | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu             | 17.118.282.290        | 19.606.911.230        |
| Chi phí nhân công                         | 8.654.215.329         | 8.644.092.596         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định          | 2.406.706.874         | 2.327.735.778         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác | 4.619.092.313         | 2.527.984.875         |
| Chi phí khác                              | 39.947.147.647        | 5.764.208.866         |
| <b>Cộng</b>                               | <b>72.745.444.453</b> | <b>38.870.933.345</b> |

## 31 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

|                                                                                                         | Hoạt động kinh<br>doanh bất động<br>sản | Hoạt động kinh<br>doanh khác | Tổng cộng            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (1)</b>                                                            | <b>7.484.011.819</b>                    | <b>(5.449.241.071)</b>       | <b>2.034.770.748</b> |
| <b>Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán</b>                                                |                                         |                              |                      |
| <b>Các khoản điều chỉnh tăng (2)</b>                                                                    | -                                       | <b>424.550.018</b>           | <b>424.550.018</b>   |
| Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế                                                                  | -                                       | 461.926                      | 461.926              |
| Thù lao hội đồng quản trị không tham gia điều hành Công ty                                              | -                                       | 105.600.000                  | 105.600.000          |
| Chi phí không được trừ khác                                                                             | -                                       | 318.488.092                  | 318.488.092          |
| <b>Các khoản điều chỉnh giảm (3)</b>                                                                    | -                                       | -                            | -                    |
| <b>Lỗ năm trước chuyển sang (4)</b>                                                                     | -                                       | -                            | -                    |
| <b>Tổng lợi nhuận tính thuế (5)=(1)+(2)-(3)+(4)</b>                                                     | <b>7.484.011.819</b>                    | <b>(5.024.691.053)</b>       | <b>2.459.320.766</b> |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (6)                                                                |                                         |                              | 20%                  |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (7)=(5)*(6)                                                          |                                         |                              | 491.864.153          |
| Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành (8) |                                         |                              | (79.237.797)         |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (9)=(7)+(8)</b>                                         |                                         |                              | <b>412.626.356</b>   |

## 32 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

|                                                                                                                                                                                                                                       | Kỳ này<br>VND | Kỳ trước<br>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 | -             | (260.695.195)        |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                                                                                                                           | <b>-</b>      | <b>(260.695.195)</b> |



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

MẪU B09a - DN

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

## 33 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 4.22.

|                                    | Giá trị ghi sổ<br>Số cuối kỳ<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>Số đầu kỳ<br>VND |
|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                                     |                                    |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 43.308.906.961                      | 79.303.268.273                     |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn    | 67.292.326.029                      | 90.265.669.046                     |
| Phải thu của khách hàng            | 7.593.917.570                       | 24.340.208.820                     |
| Phải thu khác                      | 29.210.514.141                      | 37.647.339.203                     |
| <b>Cộng</b>                        | <b>147.405.664.701</b>              | <b>231.556.485.342</b>             |
| <b>Nợ tài chính</b>                |                                     |                                    |
| Phải trả người bán                 | 2.176.656.598                       | 10.336.523.287                     |
| Chi phí phải trả                   | 93.300                              | 413.000                            |
| Phải trả khác                      | 44.467.827.059                      | 57.231.417.864                     |
| Vay và nợ thuê tài chính           | 15.505.618.182                      | 14.387.631.200                     |
| <b>Cộng</b>                        | <b>62.150.195.139</b>               | <b>81.955.985.351</b>              |

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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính tại một số thuyết minh ở phần trên.

## 34 THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

| Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát |                                                   | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND      |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Tên                                                           | Chức vụ                                           |                      |                      |
| <b>Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>                 |                                                   |                      |                      |
| Ông Phạm Gia Lý                                               | Chủ tịch Hội đồng quản trị                        | 385.500.000          | 335.500.000          |
| Ông Phạm Hùng Cường                                           | Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc                | 215.528.601          | 191.207.745          |
| Ông Nguyễn Anh Dũng                                           | Thành viên HĐQT                                   | 67.100.000           | 64.900.000           |
| Ông Hoàng Hàng Hải                                            | Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc                | 76.800.000           | 65.600.000           |
| Ông Nguyễn Văn Tuấn                                           | Thành viên HĐQT                                   | 67.100.000           | 64.900.000           |
| Ông Lại Xuân Hùng                                             | Tổng Giám đốc                                     | 234.871.500          | 173.588.364          |
| Ông Bùi Tiến Sỹ                                               | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 03/12/2025) | -                    | 120.836.481          |
| Ông Vương Đức Vũ                                              | Phó Tổng Giám đốc                                 | 171.768.607          | 135.549.477          |
| Ông Phạm Hùng Sơn                                             | Phó Tổng Giám đốc                                 | 139.753.500          | -                    |
| <b>Ban kiểm soát</b>                                          |                                                   |                      |                      |
| Bà Vũ Thị Vân Nga                                             | Trưởng Ban kiểm soát                              | 67.200.000           | 54.600.000           |
| Ông Hoàng Như Thái                                            | Thành viên                                        | 33.000.000           | 33.000.000           |
| Ông Phạm Hồng Quân                                            | Thành viên                                        | 44.400.000           | 33.800.000           |
| <b>Cộng</b>                                                   |                                                   | <b>1.503.022.208</b> | <b>1.273.482.067</b> |

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

Mẫu B09a - DN

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

## 34 THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

| <i>Giao dịch với các bên liên quan</i>               | <i>Mối quan hệ</i>                                   | <i>Kỳ này<br/>VND</i>     | <i>Kỳ trước<br/>VND</i>  |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>                         |                                                      | <b>1.646.658.242</b>      | <b>3.719.303.472</b>     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Bất động sản LFI | Công ty liên kết                                     | 1.386.872.131             | 3.719.303.472            |
| Công ty Cổ phần Tư vấn LICOGI                        | Cùng cổ đông lớn<br>là Tổng Công ty<br>LICOGI - CTCP | 259.786.111               | -                        |
| <b>Số dư với các bên liên quan</b>                   |                                                      | <b>Số cuối kỳ<br/>VND</b> | <b>Số đầu kỳ<br/>VND</b> |
| <b>Phải thu của khách hàng</b>                       |                                                      | <b>116.972.350</b>        | <b>116.972.350</b>       |
| <b>Ngắn hạn</b>                                      |                                                      | <b>116.972.350</b>        | <b>116.972.350</b>       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Bất động sản LFI | Công ty liên kết                                     | 116.972.350               | 116.972.350              |
| <b>Trả trước cho người bán</b>                       |                                                      | <b>1.780.556.181</b>      | <b>2.675.115.736</b>     |
| <b>Ngắn hạn</b>                                      |                                                      | <b>1.780.556.181</b>      | <b>2.675.115.736</b>     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Bất động sản LFI | Công ty liên kết                                     | 1.194.035.081             | 2.675.115.736            |
| Công ty Cổ phần Tư vấn LICOGI                        | Cùng cổ đông lớn<br>là Tổng Công ty<br>LICOGI - CTCP | 586.521.100               | -                        |
| <b>Phải trả người bán</b>                            |                                                      | <b>246.384.143</b>        | <b>1.106.398.143</b>     |
| <b>Ngắn hạn</b>                                      |                                                      | <b>246.384.143</b>        | <b>1.106.398.143</b>     |
| Công ty Cổ phần Tư vấn LICOGI                        | Cùng cổ đông lớn<br>là Tổng Công ty<br>LICOGI - CTCP | -                         | 860.014.000              |
| Công ty Cổ phần LICOGI 13                            | Cùng cổ đông lớn<br>là Tổng Công ty<br>LICOGI - CTCP | 174.290.208               | 174.290.208              |
| Công ty Cổ phần LICOGI 10                            | Cùng cổ đông lớn<br>là Tổng Công ty<br>LICOGI - CTCP | 72.093.935                | 72.093.935               |



(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 37 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

### 35 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên báo cáo tình hình tài chính là báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt - Chi nhánh Hà Nội. Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ là số liệu từ báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Công ty đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt - Chi nhánh Hà Nội.

Một số chỉ tiêu trên báo cáo tình hình tài chính được phân loại lại theo quy định tại Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 do Bộ Tài chính ban hành, chi tiết như sau:

|                                          | Mã số | Số liệu trước điều chỉnh VND | Các điều chỉnh VND | Số liệu sau điều chỉnh VND |
|------------------------------------------|-------|------------------------------|--------------------|----------------------------|
| <b>Báo cáo tình hình tài chính</b>       |       |                              |                    |                            |
| Các khoản tương đương tiền               | 112   | 38.000.000.000               | 113.404.110        | 38.113.404.110             |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 123   | 89.400.000.000               | 865.669.046        | 90.265.669.046             |
| Phải thu ngắn hạn khác                   | 135   | 52.305.942.446               | (979.073.156)      | 51.326.869.290             |

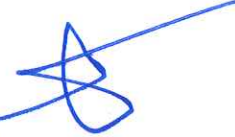
Phê duyệt, ngày 17 tháng 08 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Bích Thảo

Nguyễn Thị Thanh Nga

Lại Xuân Hùng

