



LIZEN

ĐỒNG HÀNH KIẾN TẠO GIÁ TRỊ



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 3 Năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN LIZEN

NGÀY 29 THÁNG 10 NĂM 2026 | LIZEN.VN



LIZEN
ĐỒNG HÀNH KIẾN TẠO GIÁ TRỊ

Cơ quan: CÔNG TY
CỔ PHẦN LIZEN
Thời gian ký:
29.10.2026 11:50:25
+07:00

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
A. Tài sản ngắn hạn	100		5,717,347,822,959	5,375,813,099,793
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	894,108,459,813	958,756,688,089
1. Tiền	111		838,987,911,868	528,055,660,692
2. Các khoản tương đương tiền	112		55,120,547,945	430,701,027,397
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		25,487,898,144	21,718,499,219
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2	35,286,322,388	31,516,923,463
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(9,798,424,244)	(9,798,424,244)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2,335,702,347,558	2,521,582,074,896
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1,687,662,755,116	1,916,584,087,449
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	650,569,962,707	593,559,144,966
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	248,923,469,718	260,722,242,624
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(251,453,839,983)	(249,283,400,143)
IV. Hàng tồn kho	140		2,364,848,344,882	1,833,994,443,241
1. Hàng tồn kho	141	V.7	2,364,848,344,882	1,833,994,443,241
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		97,200,772,562	39,761,394,348
1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		52,701,985,398	3,091,291,078
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		42,860,787,164	35,032,103,270
3. Tài sản ngắn hạn khác	165		1,638,000,000	1,638,000,000
B. Tài sản dài hạn	200		2,107,023,289,268	1,962,045,142,912
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		92,536,543,945	166,172,591,701
1. Phải thu dài hạn khác	215		92,536,543,945	166,172,591,701
II. Tài sản cố định	220		604,931,543,347	379,525,980,071
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	79,141,371,746	49,716,719,928
- Nguyên giá	222		714,665,737,242	654,333,629,551
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(635,524,365,496)	(604,616,909,623)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.9	525,790,171,601	329,809,260,143
- Nguyên giá	225		718,947,370,520	471,912,070,985
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(193,157,198,919)	(142,102,810,842)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	-
- Nguyên giá	228		10,254,240,000	10,254,240,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(10,254,240,000)	(10,254,240,000)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		73,693,179,703	73,693,179,703
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.11	73,693,179,703	73,693,179,703
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		1,251,108,267,474	1,246,803,822,030
1. Đầu tư vào công ty con	261	V.12	329,704,120,000	328,560,420,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.13	934,527,130,379	934,527,130,379
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		107,111,760,000	107,111,760,000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264	V.14	(169,868,363,085)	(164,202,200,196)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	V.2	49,633,620,180	40,806,711,847
VII. Tài sản dài hạn khác	270		84,753,754,799	95,849,569,407
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.15	31,065,265,535	42,992,549,388
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		53,688,489,264	52,857,020,019
Tổng cộng tài sản (280 = 100 + 200)	280		7,824,371,112,227	7,337,858,242,705

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
C. Nợ Phải trả	300		5,180,835,063,018	4,610,403,450,868
I. Nợ ngắn hạn	310		4,983,087,342,323	4,498,337,776,947
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	746,392,330,565	564,177,541,123
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	2,691,481,479,469	2,013,136,963,834
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		698,620,445	593,001,715
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước ngắn hạn	314	V.18	51,901,484,914	39,539,486,686
5. Phải trả người lao động	315		30,400,248,738	31,833,777,749
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.19	139,091,607,627	702,215,173,441
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.20	31,017,751,366	71,189,821,364
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.21	1,247,262,371,674	1,035,538,471,572
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		206,304,500	206,304,500
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		44,635,143,025	39,907,234,963
II. Nợ dài hạn	330		197,747,720,695	112,065,673,921
1. Phải trả dài hạn khác	338		343,000,000	483,000,000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.22	197,404,720,695	111,582,673,921
D. Vốn chủ sở hữu	400	V.23	2,643,536,049,209	2,727,454,791,837
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2,086,024,670,000	2,086,024,670,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2,086,024,670,000	2,086,024,670,000
2. Thặng dư vốn	412		93,475,603,494	93,475,603,494
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(18,771,380,000)	(18,771,380,000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		119,204,302,363	119,204,302,363
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		363,602,853,352	447,521,595,980
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		293,891,336,006	307,031,388,508
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		69,711,517,346	140,490,207,472
Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)	440		7,824,371,112,227	7,337,858,242,705



Phan Anh Huy
Người lập biểu



Đỗ Văn Hường
Kế toán trưởng



Phí Ngọc Anh
Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
QUÝ III NĂM 2026

CHỈ TIÊU	Mã Số	Thuyết minh	QUÝ III		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			NĂM NAY VND	NĂM TRƯỚC VND	NĂM NAY VND	NĂM TRƯỚC VND
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		868,836,363,408	627,083,763,996	2,119,741,792,125	1,825,880,269,069
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	V.24	868,836,363,408	627,083,763,996	2,119,741,792,125	1,825,880,269,069
4. Giá vốn hàng bán	11	V.25	784,110,810,535	562,431,007,603	1,922,254,492,423	1,622,766,476,648
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		84,725,552,873	64,652,756,393	197,487,299,702	203,113,792,421
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	V.26	1,017,122,196	1,153,909,864	14,125,927,770	4,162,628,524
8. Chi phí tài chính	23	V.27	32,151,939,407	23,328,277,660	80,775,366,545	60,652,932,741
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		30,477,884,974	22,316,976,178	74,766,999,995	59,290,873,544
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		13,218,558,694	6,375,292,782	45,051,732,887	48,297,898,011
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}	30		40,372,176,968	36,103,095,815	85,786,128,040	98,325,590,193
12. Thu nhập khác	31	V.28	61,001,416	7,259,936,660	767,849,175	8,168,914,299
13. Chi phí khác	32	V.29	112,340,683	799,311,585	673,645,873	1,020,413,902
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(51,339,267)	6,460,625,075	94,203,302	7,148,500,397
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		40,320,837,701	42,563,720,890	85,880,331,342	105,474,090,590
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.30	7,775,643,933	5,397,495,214	17,000,283,241	21,246,520,724
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	V.30	256,771,175	1,810,594,423	(831,469,245)	(1,373,705,577)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		32,288,422,593	35,355,631,253	69,711,517,346	85,601,275,443
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		156	183	337	443



Phan Anh Huy
Người lập biểu



Đỗ Văn Hương
Kế toán trưởng



Phí Ngọc Anh
Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Kỳ này năm nay VND	Kỳ này năm trước VND
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		85,880,331,342	105,474,090,590
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		81,961,843,950	87,910,576,260
03	- Các khoản dự phòng		7,836,602,729	8,221,720,196
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		7,566,000	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(14,125,927,770)	(3,755,553,944)
06	- Chi phí đi vay		74,766,999,995	59,290,873,544
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		236,327,416,246	257,141,706,646
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(59,175,328,660)	292,476,011,113
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(530,853,901,641)	(60,049,398,421)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		342,772,625,074	(540,269,874,238)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		11,927,283,853	(516,110,141)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	- Chi phí đi vay đã trả		(72,878,131,351)	(57,939,568,300)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(4,600,926,213)	(27,459,978,880)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4,280,861,612)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(80,761,824,304)	(136,617,212,221)
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(50,078,452,130)	(9,100,082,928)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(7,280,000,000)	(21,011,604,000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	11,600,000,000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(7,736,000,000)	(110,056,000,000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6,592,300,000	19,776,900,000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		10,601,951,116	1,525,218,321
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(47,900,201,014)	(107,265,568,607)
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		1,561,004,786,935	1,729,346,902,026
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(1,394,315,451,117)	(1,492,822,899,464)
35	4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(102,675,538,776)	(88,119,004,597)
36	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		64,013,797,042	148,404,997,965
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)		(64,648,228,276)	(95,477,782,863)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		958,756,688,089	348,941,397,687
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)		894,108,459,813	253,463,614,824

Phan Anh Huy
Người lập biểu

Đỗ Văn Hường
Kế toán trưởng



Phí Ngọc Anh
Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 10 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/09/2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4103004836 đăng ký lần đầu ngày 02 tháng 06 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 31 ngày 29 tháng 04 năm 2026 số 0302310209, hoạt động kinh doanh của Công ty là:

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

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

II.KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo TT 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

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

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

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính.

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

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

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

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

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

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

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

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

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

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

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

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

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

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

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

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

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

12. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ/USD) được hạch toán theo hướng dẫn tại thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

1 . Tiền và các khoản tương đương tiền	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	134,894,552	66,637,411
Tiền gửi ngân hàng	838,853,017,316	527,989,023,281
Các khoản tương đương tiền	55,120,547,945	430,701,027,397
Cộng	894,108,459,813	958,756,688,089
2 . Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền gửi có kỳ hạn	963,391,109	963,391,109
Công Ty Cổ Phần Licogi 16.1	3,136,418,391	3,136,418,391
Lãi tiền gửi, lãi phải thu về cho vay khác	6,667,674,252	6,678,601,482
Bên liên quan (Thuyết minh số VII)	74,152,458,816	61,545,224,328
Cộng	84,919,942,568	72,323,635,310
3 . Phải thu khách hàng ngắn hạn	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
BQL DA Đầu Tư Xây Dựng Số 1	447,657,852,560	483,093,939,373
Tổng Công ty ĐT PT Đường Cao tốc Việt Nam	221,058,471,027	1,331,412,645
Bà Lưu Thị Bình Dân	82,522,000,000	82,522,000,000
Ban quản lý Dự Án 7	80,809,055,999	79,220,085,999
BQL Các DA ĐT XD Tỉnh Gia Lai	40,578,673,222	-
Công ty CP Tập Đoàn IPC	40,534,398,234	76,931,162,098
Ban quản lý Dự Án Đường Sắt	28,971,700,114	56,787,971,273
Các Khách hàng khác	534,713,716,288	562,450,655,120
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số VII)	210,816,887,672	574,246,860,941
Cộng	1,687,662,755,116	1,916,584,087,449
4 . Trả trước cho người bán	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty TNHH Minh Đức 399 Thái Nguyên	60,800,646,908	96,857,125,323
Công ty Cổ phần Sacons	44,693,576,184	125,947,800,000
Công Ty Cổ Phần XNK Quốc Tế Thái Khang	31,795,200,000	-
Công ty CP ĐT PT Hugia	17,850,964,119	25,284,000,000
Công ty TNHH BG Group	13,098,379,350	-
Công ty TNHH MTV Trung Phát Gia Lai	12,186,272,900	-
Công ty TNHH Thăng Long L.T	11,907,000,000	11,907,000,000
Công ty CP Đầu tư & Xây lắp Công trình 575	8,472,974,526	23,643,900,000
Các Nhà Cung Cấp khác	370,049,089,244	246,164,941,931
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số VII)	79,715,859,476	63,754,377,712
Cộng	650,569,962,707	593,559,144,966

CÔNG TY CỔ PHẦN LIZEN

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

Báo cáo tài chính riêng

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

5 . Các khoản phải thu ngắn hạn khác	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tạm ứng	160,079,663,493	173,944,659,253
Bên liên quan (Thuyết minh số VII)	2,000,000,000	2,000,000,000
Khác	86,843,806,225	84,777,583,371
Cộng	248,923,469,718	260,722,242,624
6 . Dự phòng phải thu khó đòi	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025
	VND	VND
Số đầu năm	(249,283,400,143)	(220,652,282,162)
Dự phòng trích lập trong năm	(7,695,825,398)	(35,154,251,367)
Dự phòng hoàn nhập trong năm	5,525,385,558	6,523,133,386
Cộng	(251,453,839,983)	(249,283,400,143)
7 . Hàng tồn kho	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	147,318,787,156	44,610,049,163
Công cụ, dụng cụ	483,094,633	281,026,200
Chi phí SXKD dở dang (*)	1,886,177,201,571	1,461,664,706,901
Hàng hóa bất động sản (**)	44,921,037,171	44,895,952,971
Bất động sản dở dang (***)	285,948,224,351	282,542,708,006
Cộng giá gốc hàng tồn kho	2,364,848,344,882	1,833,994,443,241
<i>(*) Chi phí dở dang tại các công trình thi công xây lắp</i>	<i>1,886,177,201,571</i>	<i>1,461,664,706,901</i>
Đường vành đai 4 - Hưng Yên	255,440,339,219	196,015,461,007
Cao tốc Vân Phong Nha Trang	223,071,731,504	345,317,502,255
Cao tốc Hữu Nghị - Chi Lăng	187,221,079,570	-
Cao tốc Dầu Giây - Tân Phú	157,695,774,228	-
Đường Di Sản - Hưng Yên	121,955,071,582	28,424,569,925
Cao Tốc Quy Nhơn - Pleiku	68,664,858,954	9,928,054,740
Đường Tân Phúc Vững Phan	43,567,794,081	37,541,571,627
Cao tốc Yên Bái - Lào Cai	42,941,951,386	26,269,579,191
Khác	785,618,601,047	818,167,968,156
<i>(**) Hàng hoá bất động sản</i>	<i>44,921,037,171</i>	<i>44,895,952,971</i>
Dự án Khu đô thị Sinh thái Ven sông Hoà Xuân	14,551,834,871	14,550,706,871
Căn hộ chung cư Đề Đông Quy Nhơn	30,369,202,300	30,345,246,100
<i>(***) Bất động sản dở dang</i>	<i>285,948,224,351</i>	<i>282,542,708,006</i>
Dự án Mũi Dinh	139,918,690,480	139,918,690,480
Khu dân cư Long Tân	105,270,402,460	102,291,238,423
Khu dân cư Bảo Lộc 3.4ha	40,759,131,411	40,332,779,103

8 . Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà ở, kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng TSCĐ hữu hình
Nguyên giá TSCĐ					
Số đầu kỳ (01/01/2026)	8,238,660,794	493,118,675,368	150,884,109,389	2,092,184,000	654,333,629,551
Tăng trong kỳ	-	60,184,607,691	-	147,500,000	60,332,107,691
- Mua sắm		49,930,952,130		147,500,000	50,078,452,130
- Phân loại lại		10,253,655,561			10,253,655,561
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán					
Số cuối kỳ (30/09/2026)	8,238,660,794	553,303,283,059	150,884,109,389	2,239,684,000	714,665,737,242
Hao mòn TSCĐ					
Số đầu kỳ (01/01/2026)	119,996,726	459,409,792,010	143,097,726,154	1,989,394,733	604,616,909,623
Tăng trong kỳ	176,659,553	27,739,021,067	2,936,675,817	55,099,436	30,907,455,873
- Trích khấu hao TSCĐ	176,659,553	17,485,365,506	2,936,675,817	55,099,436	20,653,800,312
- Phân loại lại		10,253,655,561			10,253,655,561
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán					
Số cuối kỳ (30/09/2026)	296,656,279	487,148,813,077	146,034,401,971	2,044,494,169	635,524,365,496
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ (01/01/2026)	8,118,664,068	33,708,883,358	7,786,383,235	102,789,267	49,716,719,928
Số cuối kỳ (30/09/2026)	7,942,004,515	66,154,469,982	4,849,707,418	195,189,831	79,141,371,746

9 . Tài sản cố định thuê tài chính

Chỉ tiêu	Nhà, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng TSCĐ hữu hình
Nguyên giá TSCĐ					
Số đầu kỳ (01/01/2026)		471,912,070,985	-	-	471,912,070,985
Tăng trong kỳ		257,288,955,096	-	-	257,288,955,096
- Mua sắm		257,288,955,096			257,288,955,096
- Xây dựng cơ bản					
Giảm trong kỳ		10,253,655,561	-	-	10,253,655,561
- Thanh lý, nhượng bán					
- Phân loại lại		10,253,655,561	-	-	10,253,655,561
Số cuối kỳ (30/09/2026)		718,947,370,520	-	-	718,947,370,520
Hao mòn TSCĐ					
Số đầu kỳ (01/01/2026)		142,102,810,842	-	-	142,102,810,842
Tăng trong kỳ		61,308,043,638	-	-	61,308,043,638
- Trích khấu hao TSCĐ		61,308,043,638			61,308,043,638
- Chuyển từ BĐSĐT					
Giảm trong kỳ		10,253,655,561	-	-	10,253,655,561
- Thanh lý, nhượng bán					
- Phân loại lại		10,253,655,561	-	-	10,253,655,561
Số cuối kỳ (30/09/2026)		193,157,198,919	-	-	193,157,198,919
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ (01/01/2026)		329,809,260,143			329,809,260,143
Số cuối kỳ (30/09/2026)		525,790,171,601			525,790,171,601

10 . Tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy tính	Cộng TSCĐ vô hình
Nguyên giá TSCĐ					
Số đầu kỳ (01/01/2026)				10,254,240,000	10,254,240,000
Tăng trong kỳ					
- Mua sắm					
Giảm trong kỳ					
Số cuối kỳ (30/09/2026)				10,254,240,000	10,254,240,000
Hao mòn TSCĐ					
Số đầu kỳ (01/01/2026)				10,254,240,000	10,254,240,000
Tăng trong kỳ				-	-
- Trích khấu hao TSCĐ					
Giảm trong kỳ					
Số cuối kỳ (30/09/2026)				10,254,240,000	10,254,240,000
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ (01/01/2026)				-	-
Số cuối kỳ (30/09/2026)				-	-

11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trường Cao đẳng nghề KHUD Licogi	73,693,179,703	73,693,179,703
Cộng	73,693,179,703	73,693,179,703

12 . Đầu tư vào công ty con

	Tỷ lệ sở hữu tại 30/09/2026	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty TNHH xây dựng và Thương mại 12	80.00%	85,878,880,000	85,878,880,000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Tiện Ích Licogi 16	75.00%	75,000,000,000	75,000,000,000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng LIZEN	95.00%	47,500,000,000	47,500,000,000
Công ty CP BOT Bắc Giang Lạng Sơn Hữu Nghị	50.71%	46,653,200,000	53,245,500,000
Công ty CP Đ.Tư Năng Lượng Tái Tạo Licogi 16	97.00%	35,760,000,000	35,760,000,000
Công ty CP Bất động sản LIZEN	95.00%	28,500,000,000	28,500,000,000
Công Ty Cổ Phần Điện Mặt Trời Chư Ngọc	98.00%	10,382,040,000	2,676,040,000
Công Ty Cổ Phần Vật Liệu Sơn Hà	51.00%	30,000,000	-
Cộng		329,704,120,000	328,560,420,000

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

	Tỷ lệ sở hữu tại 30/09/2026	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty TNHH Nhiên liệu sinh học Phương Đông	22.00%	123,508,733,758	123,508,733,758
Công ty cổ phần BOT Bắc Giang Lạng Sơn	22.41%	527,589,030,000	527,589,030,000
Công ty Cổ Phần Cao tốc Hữu Nghị - Chi Lăng	20.00%	211,429,366,621	211,429,366,621
Công ty Cổ Phần Hiệp Hội Doanh Nghiệp Phú Thọ	36.00%	72,000,000,000	72,000,000,000
Cộng		934,527,130,379	934,527,130,379

14 . Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty TNHH Nhiên liệu sinh học Phương Đông	123,508,733,758	123,508,733,758
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Tiện Ích LICOI 16	18,790,282,823	20,362,502,022
Công ty TNHH XD TM 12	9,521,319,227	7,513,020,303
Công ty CP Bất động sản LIZEN	9,134,103,414	4,314,495,880
Công ty CP BOO Nhà Máy Nước Phú Ninh	7,279,258,913	7,279,258,913
Công ty CP BOT Bắc Giang Lạng Sơn Hữu Nghị	1,634,664,950	1,224,189,320
Cộng	169,868,363,085	164,202,200,196
15 . Chi phí phân bổ dài hạn	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công cụ dụng cụ	1,587,814,894	1,439,794,425
Chi phí khai thác mỏ đất	4,284,265,208	10,599,452,146
Phí bảo lãnh	25,193,185,433	30,953,302,817
Cộng	31,065,265,535	42,992,549,388
16 . Phải trả người bán ngắn hạn	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Điện Lực Licogi 16	38,231,211,736	50,519,569,238
Công ty Cổ phần Sacons	30,949,494,837	-
Công ty TNHH LiuGong Machinery Việt Nam	27,934,900,000	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đèo Cả	16,948,808,115	7,194,553,485
Công ty TNHH ĐTXD & Vật liệu Hoà Bình	15,118,956,910	8,820,759,600
Công ty Cổ Phần ĐT & XD Đường Bộ Khánh Hoà	10,788,087,000	10,597,657,000
Công ty TNHH XD TM & DV Nhung Dũng	9,095,510,310	-
Các nhà cung cấp khác	528,951,180,595	377,461,510,571
Các Bên liên quan (Thuyết Minh số VII)	68,374,181,062	109,583,491,229
	746,392,330,565	564,177,541,123
17 . Người mua trả tiền trước	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
BQL DA Đầu Tư Xây Dựng Số 1	1,487,938,865,243	1,195,691,807,705
BQL Các DA ĐTXD Tỉnh Gia Lai	375,470,953,000	101,344,609,000
Công ty TNHH ĐT ĐCT Dầu Giấy - Tân Phú	328,000,000,000	-
Tổng công ty ĐT PT Đường cao tốc Việt Nam	309,009,834,375	540,588,300,000
Công ty Cổ phần KCN Xuân Quế	20,042,628,111	-
Các khách hàng khác	81,411,241,230	105,448,620,016
Các Bên liên quan (Thuyết Minh số VII)	89,607,957,510	70,063,627,113
	2,691,481,479,469	2,013,136,963,834

CÔNG TY CỔ PHẦN LIZEN

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

Báo cáo tài chính riêng

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

18 . Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	51,180,304,762	38,780,947,734
Thuế thu nhập cá nhân	709,274,561	441,712,755
Các loại thuế khác	11,905,591	316,826,197
Cộng	51,901,484,914	39,539,486,686
19 . Chi phí phải trả	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí trích trước các công trình xây dựng (*)	121,053,192,653	700,817,046,428
Lương tháng 13	17,458,667,117	-
Lãi vay	-	610,045,823
Chi phí phải trả khác	579,747,857	788,081,190
Cộng	139,091,607,627	702,215,173,441
(*) Chi phí trích trước các công trình xây dựng	121,053,192,653	700,817,046,428
Đường Di Sản - Hưng Yên	-	339,953,727,160
Cao tốc Hữu Nghị Chi Lăng	-	214,811,359,521
Dự án Long Tân	66,098,713,124	66,098,713,124
Trường TH Quang Trung	11,488,847,615	11,517,042,615
TBA 500kV Thanh Hoá	5,724,340,454	5,724,340,454
TBA 500kV Phú Mỹ 3	5,608,589,239	5,709,142,655
TBA 500kV Vĩnh Yên	922,620,368	922,620,368
Dự án khác	31,210,081,853	56,080,100,531
20 . Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Thù lao HDQT	6,983,877,591	4,996,971,206
Nộp phạt thuế	-	44,615,617,189
Lãi vay	18,676,840,493	19,889,534,335
Khác	5,357,033,282	1,687,698,634
Cộng	31,017,751,366	71,189,821,364
21 . Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (**)	818,907,931,655	605,669,214,012
Ngân Hàng BIDV - CN Sài Gòn (***)	226,188,551,648	274,633,667,783
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem chi tiết vay dài hạn)	146,681,217,100	99,668,754,554
Công ty Cổ phần BOT 38	5,520,471,271	5,520,471,271
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tiện Ích Licogi 16	49,964,200,000	50,038,000,000
Vay khác	-	8,363,952
Cộng	1,247,262,371,674	1,035,538,471,572

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

(***) Khoản vay được đảm bảo bằng Dự án 27ha Long Tân

22 . Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Nợ thuê tài chính	344,085,937,795	211,251,428,475
- Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	146,681,217,100	99,668,754,554
Cộng	197,404,720,695	111,582,673,921
23 . Nguồn vốn chủ sở hữu		
a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (xem PL01)		
b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Vốn góp của Nhà nước	-	-
Vốn góp của các cổ đông khác	2,086,024,670,000	2,086,024,670,000
Cộng	2,086,024,670,000	2,086,024,670,000
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức	Từ 01/01/2026	Từ 01/01/2025
	đến 30/09/2026	đến 31/12/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	2,086,024,670,000	1,950,911,700,000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	135,112,970,000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối kỳ	2,086,024,670,000	2,086,024,670,000
d. Cổ phiếu	30/09/2026	01/01/2026
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	208,602,467	208,602,467
- Số lượng Cổ phiếu đã phát hành	208,602,467	208,602,467
+ Cổ phiếu phổ thông	208,602,467	208,602,467
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	206,602,129	206,602,129
+ Cổ phiếu phổ thông	206,602,129	206,602,129
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu quỹ	2,000,338	2,000,338
+ Cổ phiếu phổ thông	2,000,338	2,000,338
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000đ/ 1CP	10.000đ/ 1CP
e. Các quỹ của doanh nghiệp	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	119,204,302,363	119,204,302,363
Thặng dư vốn cổ phần	93,475,603,494	93,475,603,494
Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế	363,602,853,352	447,521,595,980
Cộng	576,282,759,209	660,201,501,837

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
24 . Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	2,010,996,618,242	1,716,229,970,902
Doanh thu kinh doanh hàng hóa, dịch vụ khác	108,745,173,883	109,650,298,167
Cộng	2,119,741,792,125	1,825,880,269,069
25 . Giá vốn hàng bán		
Giá vốn hoạt động xây dựng	1,823,192,505,885	1,528,390,030,311
Giá vốn kinh doanh dịch hàng hóa, dịch vụ khác	99,061,986,538	94,376,446,337
Cộng	1,922,254,492,423	1,622,766,476,648
26 . Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8,329,927,770	3,755,553,944
Doanh thu tài chính khác	5,796,000,000	407,074,580
Cộng	14,125,927,770	4,162,628,524
27 . Chi phí tài chính		
Chi phí đi vay	74,766,999,995	59,290,873,544
Lỗ chênh lệch tỷ giá	7,566,000	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	5,666,162,889	1,362,059,197
Chi phí tài chính khác	334,637,661	-
Cộng	80,775,366,545	60,652,932,741
28 . Thu nhập khác		
Thu nhập từ bảo lãnh thực hiện hợp đồng	-	111,633,837
Thu nhập từ bồi thường	-	201,921,802
Thu nhập khác	767,849,175	7,855,358,660
Cộng	767,849,175	8,168,914,299
29 . Chi phí khác		
Chi phí bảo lãnh	143,887,984	157,224,850
Tiền phạt	522,589,539	554,563,472
Chi phí khác	7,168,350	308,625,580
Cộng	673,645,873	1,020,413,902

CÔNG TY CỔ PHẦN LIZEN

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

Báo cáo tài chính riêng

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

30 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17,000,283,241	21,246,520,724
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(831,469,245)	(1,373,705,577)
Chi phí thuế thu nhập hiện hành	16,168,813,996	19,872,815,147

VII. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch Kỳ này (VND)
Công ty CP Đầu Tư Hạ Tầng LIZEN	Công ty con	Nhận cung cấp dịch vụ xây dựng Doanh thu khác	98,505,348,405 73,241,944,566
Công ty CP Đầu Tư NLTT LICOGI 16	Công ty con	Nhận cung cấp dịch vụ xây dựng Doanh thu khác	31,101,494,276 6,080,019,759
Công ty TNHH XDTM 12	Công ty con	Nhận cung cấp dịch vụ khác	135,000,000
Công ty CP Cao Tốc Hữu Nghị Chi Lăng	Công ty liên kết	Doanh thu cấp dịch vụ xây dựng	146,871,309,351

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Phải thu khách hàng			
Công ty CP Đầu Tư Hạ Tầng LIZEN	Công ty con	Khoản phải thu	10,578,148,679
Công ty CP Đầu Tư NLTT LICOGI 16	Công ty con	Khoản phải thu	6,423,892,414
Công ty CP Cao Tốc Hữu Nghị Chi Lăng	Công ty liên kết	Khoản phải thu	73,486,968,195
Công ty CN NLSH Phương Đông	Công ty liên kết	Khoản phải thu	11,878,702,365
Công ty CP BOT Bắc Giang - Lạng Sơn	Công ty liên kết	Khoản phải thu	513,786,718
Công ty Cổ Phần BOT 38	Bên liên quan	Khoản phải thu	28,293,236,718
Công ty CP BOO Nhà Máy Nước Phú Ninh	Bên liên quan	Khoản phải thu	79,642,152,583
Trả trước cho người bán			
Công ty TNHH XDTM 12	Công ty con	Trả trước cho người bán	4,905,153,078
Công ty CP Đầu Tư Hạ Tầng LIZEN	Công ty con	Trả trước cho người bán	24,394,886,448
Công ty CP Đầu Tư NLTT LICOGI 16	Công ty con	Trả trước cho người bán	50,029,674,638
Công ty CN NLSH Phương Đông	Công ty liên kết	Trả trước cho người bán	386,145,312
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng LIZEN	Công ty con	Khoản phải trả	-
Công ty TNHH XD TM 12	Công ty con	Khoản phải trả	3,751,943,705
Công ty CP Đầu Tư NLTT LICOGI 16	Công ty con	Khoản phải trả	64,622,237,357

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Người mua trả tiền trước			
Công ty TNHH XDTM 12	Công ty con	Người mua trả tiền trước	21,669,565,381
Công ty CP Cao Tốc Hữu Nghị Chi Lăng	Công ty liên kết	Người mua trả tiền trước	67,938,392,129
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng LIZEN	Công ty con	Gốc vay	14,677,873,780
		Lãi cho vay	2,890,809,086
Công ty Cổ Phần Bất động sản LIZEN	Công ty con	Gốc vay	49,633,620,180
		Lãi cho vay	6,950,155,770
Phải thu khác			
Công ty CP Cao Tốc Hữu Nghị Chi Lăng	Công ty liên kết	Phải thu khác	2,000,000,000

VIII. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm Toán và Thẩm Định Giá Việt Nam, và Báo cáo tài chính giữa niên độ kết thúc ngày 30/09/2025 do công ty tự lập, hiệu chỉnh theo TT 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của bộ tài chính.



Phan Anh Huy
Người lập biểu



Đỗ Văn Hường
Kế toán trưởng



Phí Ngọc Anh
Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN LIZEN

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

Báo cáo tài chính riêng
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

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

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng vốn chủ sở hữu
Tại ngày 01/01/2025	1,950,911,700,000	93,475,603,494	(18,771,380,000)	119,204,302,363	445,788,583,496	2,590,608,809,353
- Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	140,490,207,472	140,490,207,472
- Cổ tức bằng bằng tiền	-	-	-	-	-	-
- Cổ tức bằng cổ phiếu	135,112,970,000	-	-	-	(135,112,970,000)	-
- Trích lập các quỹ từ lợi nhuận thuần	-	-	-	-	(3,644,224,988)	(3,644,224,988)
Tại ngày 31/12/2025	2,086,024,670,000	93,475,603,494	-18,771,380,000	119,204,302,363	447,521,595,980	2,727,454,791,837
- Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	69,711,517,346	69,711,517,346
- Cổ tức bằng bằng tiền	-	-	-	-	(144,621,490,300)	(144,621,490,300)
- Cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ từ lợi nhuận thuần	-	-	-	-	(9,008,769,674)	(9,008,769,674)
Tại ngày 30/09/2026	2,086,024,670,000	93,475,603,494	-18,771,380,000	119,204,302,363	363,602,853,352	2,643,536,049,209