

Số: 117/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-NVI

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:** **Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành**  
**Công ty Cổ phần LICOGI 13**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần LICOGI 13 được lập ngày 23/3/2026, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban điều hành**

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần LICOGI 13 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



---

**Phan Thanh Nam****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1009-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 02/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM****Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

---

**Lưu Anh Tuấn****Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1026-2024-137-1

Giấy Ủy quyền số: 02/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>4.749.807.687.975</b>	<b>3.734.010.298.544</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>81.183.589.740</b>	<b>36.636.267.168</b>
1. Tiền	111		77.633.589.740	33.086.267.168
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.550.000.000	3.550.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>171.823.587.123</b>	<b>67.937.334.003</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	171.823.587.123	67.937.334.003
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.461.016.925.703</b>	<b>3.019.690.844.458</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	1.613.333.917.122	1.668.434.274.912
2. Trả trước cho người bán	132	5.4	1.170.084.605.835	677.441.220.174
4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	25.265.908.902	12.465.908.902
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	692.253.531.158	693.593.315.587
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(39.921.037.314)	(32.243.875.117)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>977.772.005.100</b>	<b>569.398.906.174</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.8	977.772.005.100	569.398.906.174
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>58.011.580.309</b>	<b>40.346.946.741</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.14	2.551.477.048	1.678.033.068
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		55.404.449.779	38.570.564.995
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.19	55.653.482	98.348.678

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>2.938.158.962.203</b>	<b>2.349.715.645.434</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>405.593.643.528</b>	<b>228.115.430.311</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	5.4	799.093.991	3.438.704.091
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	27.000.000.000	27.000.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	377.794.549.537	197.676.726.220
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.004.197.616.151</b>	<b>232.530.754.844</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	871.802.759.968	144.302.036.320
<i>Nguyên giá</i>	222		1.007.947.682.764	288.375.994.339
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(136.144.922.796)	(144.073.958.019)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.10	130.716.289.943	86.541.818.952
<i>Nguyên giá</i>	225		177.182.857.650	116.633.848.847
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(46.466.567.707)	(30.092.029.895)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	1.678.566.240	1.686.899.572
<i>Nguyên giá</i>	228		1.831.066.240	1.881.066.240
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(152.500.000)	(194.166.668)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	5.12	<b>132.963.470.488</b>	<b>86.376.056.707</b>
1. Nguyên giá	231		132.963.470.488	87.633.840.203
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	(1.257.783.496)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>793.806.436.908</b>	<b>1.253.028.054.703</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.8	62.758.997.953	62.589.501.923
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	731.047.438.955	1.190.438.552.780
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.16</b>	<b>551.578.706.458</b>	<b>490.742.018.990</b>
1. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	252		462.460.427.138	410.002.074.358
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		89.697.116.260	81.275.516.260
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(578.836.940)	(535.571.628)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>50.019.088.670</b>	<b>58.923.329.879</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.14	8.223.825.659	2.155.730.062
2. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	42.000.000
3. Lợi thế thương mại	269	5.15	41.795.263.011	56.725.599.817
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>7.687.966.650.178</b>	<b>6.083.725.943.978</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>6.353.610.653.871</b>	<b>4.940.781.331.785</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.151.946.233.957</b>	<b>3.438.757.156.071</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.17	1.081.023.292.698	895.495.318.035
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.18	713.227.215.264	397.633.352.182
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.19	20.016.618.310	11.982.953.689
4. Phải trả người lao động	314		24.274.201.484	28.496.095.783
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.20	213.942.672.008	166.431.800.218
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.21	1.392.108.505	1.443.742.151
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.22	211.538.071.370	259.521.795.855
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.24	1.883.684.657.211	1.674.417.371.872
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.847.397.107	3.334.726.286
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.201.664.419.914</b>	<b>1.502.024.175.714</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.17	93.370.674.959	111.583.365.094
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.18	376.290.163.291	27.106.332.405
3. Phải trả dài hạn khác	337	5.22	643.512.255.100	530.817.282.964
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.24	1.081.431.791.468	827.364.761.746
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.23	7.059.535.096	5.152.433.505
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>1.334.355.996.307</b>	<b>1.142.944.612.193</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.25</b>	<b>1.334.355.996.307</b>	<b>1.142.944.612.193</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		950.845.690.000	950.845.690.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		950.845.690.000	950.845.690.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		308.550.000	308.550.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	50.149.592
4. Cổ phiếu quỹ	415		(12.034.773.335)	(12.034.773.335)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		20.753.448.441	20.157.161.767
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		44.624.422	44.624.422
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		28.713.184.882	6.309.787.855
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		5.987.065.539	4.220.675.338
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		22.726.119.343	2.089.112.517
8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		345.725.271.897	177.263.421.892
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>7.687.966.650.178</b>	<b>6.083.725.943.978</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

*MT*

*Lh*

Phạm Thùy Linh

Lại Thị Thơ



Phạm Văn Thăng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	4.661.809.579.422	3.695.151.811.446
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	10		<b>4.661.809.579.422</b>	<b>3.695.151.811.446</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	4.457.385.809.042	3.579.440.635.195
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	20		<b>204.423.770.380</b>	<b>115.711.176.251</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	93.359.350.854	70.625.303.312
7. Chi phí tài chính	22	6.4	157.836.791.223	104.432.619.692
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		123.152.000.136	51.951.060.234
8. Phần lãi/(lỗ) trong Công ty liên doanh liên kết	24		(387.099.128)	6.341.564.358
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	83.780.137.565	72.631.165.445
11. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)</b>	30		<b>55.779.093.318</b>	<b>15.614.258.784</b>
12. Thu nhập khác	31	6.6	625.198.081	1.661.785.888
13. Chi phí khác	32	6.6	5.047.688.366	6.042.017.153
14. <b>Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	40	6.6	<b>(4.422.490.285)</b>	<b>(4.380.231.265)</b>
15. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	50		<b>51.356.603.033</b>	<b>11.234.027.519</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	20.535.133.179	5.178.660.960
17. <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)</b>	60		<b>30.821.469.854</b>	<b>6.055.366.559</b>
18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		22.726.119.343	2.089.112.517
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		8.095.350.511	3.966.254.042
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	241	20

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội ngày 23 tháng 3 năm 2026

Chủ tịch HĐQT

*Phạm Thùy Linh*

*Lại Thị Thơ*



Phạm Thùy Linh

Lại Thị Thơ

Phạm Văn Thăng