

Số: 116/2026/BCKT-CPA VIETNAM-NV1

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần LICOGI 13, được lập ngày 23/3/2026 từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 riêng 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 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.



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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		1.278.068.543.428	1.229.277.629.901
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	62.837.117.215	16.964.435.833
1. Tiền	111		59.287.117.215	13.414.435.833
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.550.000.000	3.550.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		11.600.000.000	11.600.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	11.600.000.000	11.600.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		996.263.486.646	1.078.939.201.895
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	335.910.027.837	368.010.087.114
2. Trả trước cho người bán	132	5.4	209.336.300.541	225.381.070.404
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	467.231.759.003	496.902.939.471
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(16.214.600.735)	(11.354.895.094)
IV. Hàng tồn kho	140		196.881.853.636	107.975.496.606
1. Hàng tồn kho	141	5.7	196.881.853.636	107.975.496.606
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.486.085.931	13.798.495.567
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	64.382.753	105.250.845
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.389.231.762	13.628.301.892
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.17	32.471.416	64.942.830
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		2.156.094.525.160	1.688.665.159.397
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		243.268.547.335	10.912.531.034
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	243.268.547.335	10.912.531.034
II. Tài sản cố định	220		126.250.052.826	133.238.455.051
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	90.031.376.134	95.076.063.527
<i>Nguyên giá</i>	222		177.377.479.359	177.008.686.236
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(87.346.103.225)	(81.932.622.709)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.10	36.218.676.692	38.162.391.524
<i>Nguyên giá</i>	225		61.552.102.363	56.278.918.587
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(25.333.425.671)	(18.116.527.063)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		152.500.000	152.500.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(152.500.000)	(152.500.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	18.850.000.000	38.974.535.991
1. Nguyên giá	231		18.850.000.000	40.232.319.487
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	(1.257.783.496)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		82.365.515.237	77.523.663.464
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.7	62.758.997.953	62.589.501.923
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	19.606.517.284	14.934.161.541
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.14	1.680.920.830.925	1.427.973.584.975
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.203.231.600.000	1.018.862.736.046
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		422.097.510.000	367.660.510.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		66.230.449.593	57.808.849.593
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(10.638.728.668)	(16.358.510.664)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.439.578.837	42.388.882
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	4.439.578.837	42.388.882
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		3.434.163.068.588	2.917.942.789.298

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		2.425.852.548.007	1.942.412.245.330
I. Nợ ngắn hạn	310		976.170.996.245	1.181.315.515.963
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	176.418.748.348	156.649.058.717
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	119.861.324.836	350.773.843.267
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	12.305.121.204	8.549.967.620
4. Phải trả người lao động	314		4.255.217.616	3.513.837.799
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	53.186.598.736	45.211.392.291
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	1.392.108.505	1.036.042.151
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	41.299.791.400	59.444.662.674
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	564.749.206.842	552.827.626.844
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.702.878.758	3.309.084.600
II. Nợ dài hạn	330		1.449.681.551.762	761.096.729.367
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.16	641.441.359.403	114.592.187.857
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	736.442.255.100	566.747.282.964
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	71.797.937.259	79.757.258.546
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		1.008.310.520.581	975.530.543.968
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.22	1.008.310.520.581	975.530.543.968
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		(838.950.000)	(838.950.000)
3. Cổ phiếu quỹ	415		(12.034.773.335)	(12.034.773.335)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		13.714.133.758	13.552.772.600
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		56.624.420.158	24.005.804.703
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		23.683.082.387	20.778.581.547
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		32.941.337.771	3.227.223.156
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		3.434.163.068.588	2.917.942.789.298

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT

ML

LTT



Phạm Thùy Linh

Lại Thị Thơ

Phạm Văn Thăng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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	1.254.292.942.434	1.084.853.788.663
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		1.254.292.942.434	1.084.853.788.663
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.185.794.628.358	1.043.635.483.256
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		68.498.314.076	41.218.305.407
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	91.427.112.567	61.503.669.762
7. Chi phí tài chính	22	6.4	89.099.806.243	77.416.654.105
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>54.415.015.156</i>	<i>25.470.666.275</i>
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	25.134.034.811	19.671.116.365
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		45.691.585.589	5.634.204.699
(30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)				
11. Thu nhập khác	31	6.6	210.854.589	41.350.662
12. Chi phí khác	32	6.6	2.076.699.089	290.675.592
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	6.6	(1.865.844.500)	(249.324.930)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		43.825.741.089	5.384.879.769
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	10.884.403.318	2.157.656.613
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		32.941.337.771	3.227.223.156

Người lập biểu

ML

Phạm Thùy Linh

Kế toán trưởng

VL

Lại Thị Thơ

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026
Chủ tịch HĐQT



Phạm Văn Thăng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		43.825.741.089	5.384.879.769
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02		13.896.568.523	14.116.395.442
Các khoản dự phòng	03		(860.076.355)	(4.676.906.597)
Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(51.186.175.848)	(4.894.179.762)
Chi phí lãi vay	06		54.415.015.156	25.470.666.275
<i>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		60.091.072.565	35.400.855.127
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(151.268.465.149)	93.833.509.456
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(89.075.853.060)	(75.493.395.065)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		480.002.693.347	36.220.508.158
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(4.356.321.863)	154.748.274
- Tiền lãi vay đã trả	14		(39.166.857.362)	(35.529.594.739)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.797.819.321)	(637.753.192)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(104.100.000)	(93.100.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		249.324.349.157	53.855.778.019
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác	21		(11.372.638.380)	(6.866.033.800)
2. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22		163.636.364	-
3. Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5.000.000.000)	(37.000.000.000)
4. Thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		5.000.000.000	35.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(247.132.037.037)	(15.540.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		50.382.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		545.112.567	269.837.397
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(207.413.926.486)	(24.136.196.403)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		1.123.687.621.643	1.094.313.861.590
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.106.419.230.137)	(1.107.549.868.130)
3. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(13.306.132.795)	(11.730.163.924)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		3.962.258.711	(24.966.170.464)
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>	50		45.872.681.382	4.753.411.152
<i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>	60		16.964.435.833	12.211.024.681
<i>Ảnh hưởng của thay đổi TGHD quy đổi ngoại tệ</i>	61		-	-
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</i>	70	5.1	62.837.117.215	16.964.435.833

Người lập biểu

IM

Phạm Thủy Linh

Kế toán trưởng

Zk

Lại Thị Thơ

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Phạm Văn Thăng