

CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 13 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 152/2026/LICOGI13-TCKT Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
=====***=====

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỶ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần LICOGI13 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: **Công ty cổ phần LICOGI13**

- Mã chứng khoán: LIG
- Địa chỉ: Tòa nhà LICOGI 13, Đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: 024 38544623
- Email: tonghop@licogi13.com.vn Website: licogi13.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC năm 2025
 - BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
 - BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
 - BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

- Có Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

- Có Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

- Có Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 25/03/2026 tại đường dẫn: <https://licogi13.com.vn/vi/bao-cao-tai-chinh.html>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2025: Không

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch: Không
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất):.....
- Ngày hoàn thành giao dịch:

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC năm 2025;
- Văn bản giải trình biến động Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025 so với cùng kỳ năm trước.



**CÔNG TY
CỔ PHẦN
LICOGI 13**

Trần Thị Vân Anh

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 13
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Phường Thanh Xuân, O=CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 13,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MS
T:0100109426
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.03.25 14:14:34+07:00
Foxit PhantomPDF Version: 10.1.1

CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 13

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 43

CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 13

Tòa nhà LICOGI 13, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty Cổ phần LICOGI 13 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần LICOGI 13 (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là doanh nghiệp Nhà nước được chuyển đổi sang Công ty cổ phần theo Quyết định số 2088/QĐ-BXD ngày 29/12/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần với mã số 0100106426 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 10/6/2005, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 27 ngày 10/7/2025 về việc thay đổi liên quan tới chức danh của người đại diện pháp luật là Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty.

Vốn Điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 10/07/2025: 950.845.690.000 đồng. (Bằng chữ: Chín trăm năm mươi tỷ, tám trăm bốn mươi lăm triệu, sáu trăm chín mươi nghìn đồng).

Cổ phiếu của Công ty đang niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã LIG.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tòa nhà LICOGI 13, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Văn Thăng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (Bầu ngày 30/6/2025), người đại diện theo pháp luật
Ông Bùi Đình Sơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm từ ngày 30/6/2025)
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Hiệp	Thành viên độc lập
Ông Vũ Tuấn Dương	Thành viên
Bà Nguyễn Thanh Tú	Thành viên
Ông Đỗ Thanh Hà	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thơm	Trưởng ban (Bổ nhiệm ngày 30/6/2025)
Bà Dương Thị Phượng	Trưởng ban (Miễn nhiệm từ ngày 30/6/2025)
Bà Đinh Thị Kim Anh	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 30/6/2025)
Ông Lê Văn Cường	Thành viên
Bà Hoàng Thị Tuyền	Thành viên (Bầu ngày 30/6/2025)

Ban điều hành

Ông Đỗ Thanh Hà	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/7/2025)
Ông Phạm Văn Thăng	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/7/2025)
Bà Nguyễn Thanh Tú	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Xuân Thành	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 20/1/2026)
Ông Nguyễn Nam Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Thi	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 02/7/2025)

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban điều hành, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán 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 riêng hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính riêng để Báo cáo tài chính riêng không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách 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 riêng được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Ban điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện Ban điều hành,



Phạm Văn Thăng
Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Số: 116/2026/BCKT-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 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

ML

Lk

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

Th

Lại Thị Thơ

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



[Signature]

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần LICOGI 13 tiền thân là doanh nghiệp Nhà nước được Cổ phần hóa theo Quyết định số 2088/QĐ-BXD ngày 29/12/2004 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần với mã số 0100106426 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 10/6/2005, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 27 ngày 10/7/2025 về việc thay đổi liên quan tới chức danh của người đại diện pháp luật là Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty.

Vốn Điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 10/07/2025: 950.845.690.000 đồng (Bằng chữ: Chín trăm năm mươi tỷ, tám trăm bốn mươi lăm triệu, sáu trăm chín mươi nghìn đồng).

Trụ sở chính của Công ty tại: Tòa nhà LICOGI 13 đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty đang niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã LIG.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025: 150 người (Tại 31/12/2024: 140 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Khai thác quặng sắt, quặng kim loại khác không chứa sắt, khai thác quặng kim loại quý hiếm;
- Hoạt động xây dựng: Xây dựng nhà ở, xây dựng công trình đường sắt, đường bộ, cấp thoát nước, viễn thông liên lạc và các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp khác;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng; Lắp đặt máy móc thiết bị công nghiệp; Sửa chữa máy móc thiết bị;
- Hoạt động tư vấn quản lý (tư vấn xây dựng, quản lý dự án, không bao gồm tư vấn pháp luật, tư vấn tài chính, kế toán, kiểm toán, thuế);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu sử dụng hoặc đi thuê;
- Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu; Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại chưa được phân vào đâu (vật liệu xây dựng, gạch block, ống cống bê tông);
- Bán buôn máy móc thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác; Sửa chữa máy móc, thiết bị; Sửa chữa điện; ...
- Các ngành nghề kinh doanh khác đã quy định cụ thể tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp./.

Ngành nghề và hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản; xây dựng nhà các loại, các công trình đường sắt và đường bộ; kinh doanh vật liệu xây dựng.

1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Đối với hoạt động thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

Công ty con	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp
Công ty Cổ phần Licogi 13 FC	Tòa nhà Licogi 13, đường Khuất Duy Tiến, P. Thanh Xuân, TP. Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật; KD bất động sản; Hoạt động tư vấn quản lý	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần LIG Hướng Hóa 2	Số 37 đường Lý Thường Kiệt, P. Đông Lương, TP. Đông Hà, Quảng Trị	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,40%	99,40%
Công ty Cổ phần Sóng Nhiệm 3	Xã Niêm Sơn, tỉnh Tuyên Quang	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	98,33%	98,33%
Công ty Cổ phần Năng lượng dầu khí Toàn Cầu	Số 66 đường Nguyễn Trãi, Tổ 9, P. Tô Hiệu, Sơn La	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	88,59%	88,59%
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Quán Ngang 3	Thôn Hà Thanh, Xã Gio Linh, Tỉnh Quảng Trị, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	52,00%	98,00%
Công ty liên kết	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp
Công ty Cổ phần Licogi 13 - Vật liệu xây dựng	Tầng 1, Đơn nguyên A, Tòa nhà Licogi 13, đường Khuất Duy Tiến, P. Thanh Xuân, TP. Hà Nội	Sản xuất, cung cấp VLXD và khai thác mỏ	45,00%	45,00%
Công ty Cổ phần Licogi 13 - Đầu tư xây dựng và Hạ tầng	Số 96 Đường Vành Đai Tây, KDC Caric, khu phố 8, P. An Khánh, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình, hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật...	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần địa ốc xanh Sài Gòn Thuận Phước	Số 61 đường 30 tháng 4, P. Hòa Cường, TP. Đà Nẵng	Xây dựng công trình	40,70%	40,70%
Công ty TNHH Hai thành viên Licogi 13 Thuận Phước	Số 1224 đường Hùng Vương, Khu QHĐC tái định cư HH1 và HH2, Phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai	Xây dựng công trình	45,00%	45,00%
Công ty Cổ phần Licogi13 Invest	Tầng 4, Tòa nhà LICOGI13, số 164 đường Khuất Duy Tiến, P. Thanh Xuân, TP Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	45,00%	45,00%
Công ty Cổ phần Licogi 13 Hoa Lư	Số 21, ngõ 36 đường Kim Đồng, P. Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	30,00%	30,00%

Thông tin chi tiết về khoản đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số 5.14 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

2. KỶ KẾ TOÁN NĂM, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban điều hành đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các 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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (ký hiệu "VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các 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.

Đây là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các công ty con, người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn). Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu - chi.

Các khoản tương đương tiền: là các khoản tiền gửi có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày gửi, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh liên kết: Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 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.

Các khoản phân phối lợi nhuận nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm (năm) 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. Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết được trích lập khi các Công ty này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào các Công ty này.

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	07 - 30
Máy móc, thiết bị	06 - 15
Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 07

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Phần mềm kế toán được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán riêng theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với phần mềm với thời gian sử dụng ước tính trong vòng 03 năm.

Nguyên tắc kế toán thuê tài chính

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được coi là thuê hoạt động.

Thuê tài chính

Tài sản thuê tài chính được ghi nhận là tài sản và nợ phải trả về thuê tài chính trên bảng cân đối kế toán theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

Khoản thanh toán tiền thuê tài sản thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc. Chi phí tài chính được tính theo từng năm tài chính trong suốt thời hạn thuê theo tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ còn lại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán thuê tài chính (Tiếp theo)

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính tương tự như đối với tài sản thuộc sở hữu của Công ty hoặc theo thời hạn thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Máy móc, thiết bị	06 - 15
Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 - 10

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, 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 Bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 34 năm. Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá.

Nguyên tắc kế toán chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các năm tài chính sau.

Chi phí trả trước: Được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước dài hạn liên quan đến công cụ và dụng cụ được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng và phân bổ không quá 36 tháng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty con, Công ty liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác).
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận khoản vay và nợ thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính từ các tổ chức tín dụng và các tổ chức, cá nhân khác; không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Tất cả các chi phí liên quan đến khoản vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Chi phí đi vay của Công ty gồm:

- Chi phí lãi vay: Được xác định và ghi nhận hàng tháng trên cơ sở lãi suất và dư nợ gốc vay.
- Chi phí bảo lãnh phát sinh được phân bổ phù hợp với thời gian vay.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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. Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay trích trước: trích trước theo hợp đồng vay;
- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành. Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình/hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong năm nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình/hạng mục được xác định đã bán.

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 năm tài chính (hoặc tại ngày kết thúc năm tài chính).

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính 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 năm 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 năm.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm: Dự phòng sửa chữa lớn tài sản cố định và dự phòng bảo hành công trình xây lắp, được tính theo tỷ lệ % giá trị công trình được quy định tại từng hợp đồng thi công xây lắp.

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.

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên Bảng Cân đối kế toán riêng.

Lợi nhuận sau thuế được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên và trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán riêng của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) 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 tại ngày của Bảng Cân đối kế toán riêng; và
- 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 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 việc bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí từ hoạt động xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng. Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo trường hợp sau:

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty 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 năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.
- Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- 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 bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, giá thành sản phẩm xây lắp được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Thuế suất thuế thu nhập hiện hành đang áp dụng là 20% tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp.

Việc xác định thuế thu nhập 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 sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh xây dựng lắp đặt, thương mại và dịch vụ trong khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam, do đó Ban điều hành quyết định lập và trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	3.655.258.429	2.839.399.389
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	55.631.858.786	10.575.036.444
Các khoản tương đương tiền (i)	3.550.000.000	3.550.000.000
Tổng	62.837.117.215	16.964.435.833

(i) Khoản tiền gửi tại các Ngân hàng thương mại có thời gian đáo hạn dưới 03 tháng kể từ ngày gửi.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Ngắn hạn	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Ngân hàng NN và PT Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch	5.600.000.000	-	5.600.000.000	-
Tổng	11.600.000.000	-	11.600.000.000	-

Là tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,0% - 3,5%/năm. Toàn bộ các khoản tiền gửi nêu trên đều được cầm cố, thế chấp cho các khoản nợ vay ngân hàng (chi tiết tại Thuyết minh số 5.21).

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Trung Chính	158.859.921.528	207.699.812.535
Tổng Công ty Licogi - CTCP	17.065.018.786	17.065.018.786
Công ty TNHH Khai thác chế biến khoáng sản Núi Pháo	6.707.315.009	12.138.100.840
Công ty Cổ phần BOT Cầu Việt Trì	13.704.274.076	14.054.274.076
Công ty Cổ phần TG Hà Nội	40.500.000.000	-
Công ty TNHH Ô tô SinoTruck Việt Nam	245.569.928	11.245.569.928
Các đối tượng khác	98.827.928.510	105.807.310.949
Tổng	335.910.027.837	368.010.087.114
<i>Trong đó: Phải thu khách hàng là bên liên quan (Chi tiết thuyết minh 7.1)</i>	<i>2.371.059.946</i>	<i>870.459.723</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty CP Licogi 13 - E&C	41.791.963.947	47.391.973.947
Công ty CP Licogi 13 - Đầu tư xây dựng và Hạ tầng	37.811.177.633	37.811.177.633
Công ty CP Licogi 13 - Vật liệu xây dựng	12.922.853.598	13.759.397.598
Công ty TNHH MTV Licogi 10.6	-	19.985.000.000
Ban điều hành các công trình	64.085.331.974	84.354.614.576
Các đối tượng khác	52.724.973.389	22.078.906.650
Tổng	209.336.300.541	225.381.070.404
<i>Trong đó: Trả trước cho người bán là bên liên quan</i>	<i>50.734.031.231</i>	<i>52.643.426.908</i>

(Chi tiết thuyết minh 7.1)

5.5 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	467.231.759.003	-	496.902.939.471	-
Tạm ứng	110.905.226.136	-	94.732.579.455	-
- Ông Trần Hoàng Hiệp	29.940.284.621	-	26.630.846.402	-
- Ông Phạm Đức Quang	599.946.191	-	18.355.000.000	-
- Bà Hoàng Thị Tuyền	1.741.573.899	-	14.853.023.227	-
- Ông Vũ Tiến Đạt	50.405.600.000	-	7.600.000	-
- Các đối tượng khác	28.217.821.425	-	34.886.109.826	-
Phải thu khác	356.326.532.867	-	402.170.360.016	-
- Công ty Cổ phần Phúc An Khang Bình Phước (1)	166.560.000.000	-	166.560.000.000	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc ICI An Thịnh (2)	84.388.540.472	-	102.295.921.912	-
- Công ty CP Năng lượng Dầu khí Toàn Cầu (3)	60.230.034.649	-	76.173.134.649	-
- Các khoản phải thu khác	45.147.957.746	-	57.141.303.455	-
b) Dài hạn	243.268.547.335	-	10.912.531.034	-
Ký quỹ, ký cược	243.268.547.335	-	10.912.531.034	-
Tổng	710.500.306.338	-	507.815.470.505	-
<i>Trong đó: Phải thu khác với bên liên quan</i>	<i>151.313.164.336</i>	-	<i>188.871.645.776</i>	-

(Chi tiết thuyết minh 7.1)

(1) Khoản phải thu theo thỏa thuận nguyên tắc bốn bên giữa Công ty Cổ phần Licogi 13, Công ty Cổ phần Trung Chính, Công ty Cổ phần Phúc An Khang Bình Phước và Ông Nguyễn Khắc Trung (Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Trung Chính và Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phúc An Khang Bình Phước) về việc hợp tác kinh doanh dự án Khu đô thị và Du lịch cao cấp Trà Cổ, tỉnh Quảng Ninh; chuyển nhượng các dự án; mua bán shophouse, nhà biệt thự thuộc dự án Khu du lịch Hồ Suối Cam tại Thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước và đối trừ công nợ mua bán cổ phần, bất động sản ngay sau khi dự án Khu du lịch Hồ Suối Cam đủ điều kiện mở bán theo quy định.

(2) Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần LICOGI 13 và Công ty Cổ phần địa ốc ICI An Thịnh để thực hiện dự án Khu đô thị Thương mại Bắc Kênh đào tại Phường Châu Đốc, tỉnh An Giang.

(3) Khoản phải thu theo tiến độ Hợp đồng hợp tác đầu tư thực hiện dự án thủy điện Nậm Pàn 5, xã Chiềng Mù, tỉnh Sơn La.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng	16.199.018.802	(4.859.705.641)	11.339.313.161	-	-	-
Công ty Cổ phần BOT Đại Dương	16.199.018.802	(4.859.705.641)	11.339.313.161	-	-	-
Trả trước cho người bán	11.354.895.094	(11.354.895.094)	-	11.354.895.094	(11.354.895.094)	-
Công ty Cổ phần Licogi 13 - E&C	11.354.895.094	(11.354.895.094)	-	11.354.895.094	(11.354.895.094)	-
Tổng	27.553.913.896	(16.214.600.735)	11.339.313.161	11.354.895.094	(11.354.895.094)	-

5.7 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a) Hàng tồn kho	196.881.853.636	-	107.975.496.606	-
Nguyên vật liệu	430.907.273	-	438.669.473	-
Công cụ dụng cụ	71.351.593	-	-	-
Chi phí SXKD dở dang (i)	170.389.573.743	-	93.317.302.855	-
Hàng hóa bất động sản	25.990.021.027	-	14.219.524.278	-
b) Tài sản dở dang dài hạn	62.758.997.953	-	62.589.501.923	-
Chi phí SXKD dở dang (i)	62.758.997.953	-	62.589.501.923	-
Tổng	259.640.851.589	-	170.564.998.529	-

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn và dài hạn:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn	170.389.573.743	93.317.302.855
Công trình Núi Pháo - Thái Nguyên (GĐ2)	8.134.965.657	11.793.983.380
Dự án Trà Cổ - BT rừng thông	10.389.312.951	10.389.312.951
Khu DL cao cấp Trà Cổ - shophouse	1.847.627.485	1.847.627.485
DA xây dựng đường bộ cao tốc Châu Đốc - Hậu Giang	58.455.346.464	27.329.883.427
DA xây dựng công trình đảm bảo ATGT Lạc Hồng	31.306.130.247	18.125.118.266
Khu tái định cư huyện Văn Lâm - Hưng Yên	10.366.868.565	8.245.811.640
Các công trình khác	49.889.322.374	15.585.565.706
b) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	62.758.997.953	62.589.501.923
Khu nhà ở quanh chợ Thị trấn Tây Đằng	15.758.299.487	15.758.269.487
Dự án An Giang	26.210.438.427	26.210.438.427
Dự án Suối Cam	9.450.000.000	9.450.000.000
Các công trình khác	11.340.260.039	11.170.794.009
Tổng	233.148.571.696	155.906.804.778

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.8 Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	64.382.753	105.250.845
Chi phí công cụ, dụng cụ	62.162.092	67.320.000
Chi phí khác	2.220.661	37.930.845
b) Dài hạn	4.439.578.837	42.388.882
Chi phí công cụ dụng cụ	235.406.732	29.687.068
Chi phí khác	4.204.172.105	12.701.814
Tổng	4.503.961.590	147.639.727

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2025	148.044.906.009	4.900.686.844	23.574.789.460	488.303.923	177.008.686.236
Mua trong năm	-	-	-	59.090.909	59.090.909
Tăng khác (*)	-	-	1.368.007.952	-	1.368.007.952
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.058.305.738)	-	(1.058.305.738)
Tại ngày 31/12/2025	148.044.906.009	4.900.686.844	23.884.491.674	547.394.832	177.377.479.359
GIÁ TRỊ HAO MÒN					
Tại ngày 01/01/2025	53.748.871.916	4.894.944.344	22.800.502.526	488.303.923	81.932.622.709
Khấu hao trong năm	5.022.368.820	5.742.500	499.989.885	-	5.528.101.205
Tăng khác (*)	-	-	943.685.049	-	943.685.049
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.058.305.738)	-	(1.058.305.738)
Tại ngày 31/12/2025	58.771.240.736	4.900.686.844	23.185.871.722	488.303.923	87.346.103.225
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	94.296.034.093	5.742.500	774.286.934	-	95.076.063.527
Tại ngày 31/12/2025	89.273.665.273	-	698.619.952	59.090.909	90.031.376.134

(*) Tăng khác do mua lại tài sản cố định thuê tài chính đã hết thời hạn thuê.

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết còn đang sử dụng tại ngày 31/12/2025: 28.138.762.696 VND (tại ngày 01/01/2025: 26.528.987.616 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2025	54.930.797.090	1.348.121.497	56.278.918.587
Tăng trong năm	2.431.190.000	4.190.115.273	6.621.305.273
Giảm khác (*)	-	(1.348.121.497)	(1.348.121.497)
Tại ngày 31/12/2025	57.361.987.090	4.190.115.273	61.552.102.363
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Tại ngày 01/01/2025	17.172.842.014	943.685.049	18.116.527.063
Khấu hao trong năm	8.020.913.148	139.670.509	8.160.583.657
Giảm khác (*)	-	(943.685.049)	(943.685.049)
Tại ngày 31/12/2025	25.193.755.162	139.670.509	25.333.425.671
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	37.757.955.076	404.436.448	38.162.391.524
Tại ngày 31/12/2025	32.168.231.928	4.050.444.764	36.218.676.692

(*) Giảm khác do mua lại tài sản đã hết thời hạn thuê tài chính.

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là phần mềm kế toán có nguyên giá và đã khấu hao hết còn đang sử dụng tại ngày 31/12/2025: 152.500.000 VND (tại ngày 01/01/2025: 152.500.000 VND).

5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	21.382.319.487	-	21.382.319.487	-
- Sàn tầng 15 Licogi 13 Tower	21.382.319.487	-	21.382.319.487	-
Giá trị hao mòn lũy kế	1.257.783.496	207.883.661	1.465.667.157	-
- Sàn tầng 15 Licogi 13 Tower	1.257.783.496	207.883.661	1.465.667.157	-
Giá trị còn lại BĐS đầu tư cho thuê	20.124.535.991	-	-	-
- Sàn tầng 15 Licogi 13 Tower	20.124.535.991	-	-	-
b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá	18.850.000.000	-	-	18.850.000.000
- Sàn thương mại và chung cư	18.850.000.000	-	-	18.850.000.000
Tổn thất do suy giảm giá trị	-	-	-	-
Giá trị còn lại BĐS đầu tư nắm giữ chờ tăng giá	18.850.000.000	-	-	18.850.000.000
- Sàn thương mại và chung cư	18.850.000.000	-	-	18.850.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán riêng.

Doanh thu từ cho thuê sản thương mại và chung cư phát sinh trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 là 18.850.000.000 VND (tại ngày 01/01/2025: 39.288.981.865 VND) để đảm bảo cho khoản vay ngân hàng.

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án NOXH Hà Nội	9.173.334.410	9.173.334.410	-	-
Showroom ô tô	-	-	4.143.630.819	4.143.630.819
Dự án KCN Quán Ngang - GĐ3	23.522.368	23.522.368	3.056.212.299	3.056.212.299
Dự án MDF Quảng Bình	831.455.607	831.455.607	831.455.607	831.455.607
Các dự án khác	9.578.204.899	9.578.204.899	6.902.862.816	6.902.862.816
Tổng	19.606.517.284	19.606.517.284	14.934.161.541	14.934.161.541

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.14 Đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a) Đầu tư vào Công ty con						
Công ty Cổ phần Licogi 13 FC	256.147.500.000	-		103.147.500.000	-	
Công ty Cổ phần LIG Hướng Hóa 2	311.632.000.000	-		311.632.000.000	-	
Công ty Cổ phần Sông Nhiệm 3	203.450.000.000	-		203.450.000.000	-	
Công ty Cổ phần Năng lượng dầu khí Toàn Cầu	383.522.100.000	(66.253.171)		373.755.700.000	(66.253.171)	
Công ty TNHH MTV Trường Trung cấp nghề Công trình 1 (i)	-	-		26.877.536.046	(5.719.781.996)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Quán Ngang 3 (ii)	48.480.000.000	-		-	-	
Tổng	1.203.231.600.000	(66.253.171)	(*)	1.018.862.736.046	(5.786.035.167)	(*)

(i) Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 27 NQ-LICOGI13-ĐHĐCĐ ngày 30/6/2025 của Công ty đã thông qua chủ trương thực hiện chuyển nhượng 100% vốn chủ sở hữu của Licogi13 tại Công ty TNHH MTV Trường trung cấp nghề công trình 1.

(ii) Trong năm, Công ty góp vốn để thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Quán Ngang 3 theo Nghị quyết số 10/2025/NQ-LICOGI13-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 09/05/2025. Mục đích góp vốn thành lập công ty để thực hiện đầu tư Dự án xây dựng và kinh doanh khai thác cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Quán Ngang giai đoạn 3 với vốn điều lệ dự kiến là 106,5 tỷ đồng. Trong đó, Công ty sẽ góp vốn với tỷ lệ 52%, tương ứng 55,38 tỷ đồng.

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào các Công ty con do cổ phiếu của các Công ty này chưa được niêm yết. Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn cụ thể về phương pháp xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trong trường hợp cổ phiếu chưa niêm yết. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá gốc.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.14 Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
b) Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết						
Công ty Cổ phần Licogi 13 - Vật liệu xây dựng (i)	13.200.510.000	(10.149.232.485)		13.200.510.000	(10.149.232.485)	
Công ty Cổ phần Licogi 13 - Đầu tư xây dựng và Hạ tầng (i)	44.100.000.000	-		44.100.000.000	-	
Công ty Cổ phần Licogi 13 - Cơ giới Hạ tầng (ii)	-	-		9.760.000.000	-	
Công ty Cổ phần Địa ốc xanh Sài Gòn Thuận Phước	183.150.000.000	-		183.150.000.000	-	
Công ty TNHH Hai thành viên Licogi 13 Thuận Phước	117.450.000.000	-		117.450.000.000	-	
Công ty Cổ phần Licogi13 Invest (iii)	22.197.000.000	-		-	-	
Công ty Cổ phần Licogi 13 Hoa Lư (iv)	42.000.000.000	-		-	-	
Tổng	422.097.510.000	(10.149.232.485)	(*)	367.660.510.000	(10.149.232.485)	(*)

- (i) Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đã thông qua Nghị quyết chuyển 16,65% vốn điều lệ tương ứng với 574.949 cổ phần sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng; Chuyển nhượng 43,45% vốn điều lệ tương ứng với 4.090.000 cổ phần sở hữu của Công ty tại Công ty CP Licogi 13 – Đầu tư xây dựng và Hạ tầng.
- (ii) Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đã thông qua Nghị quyết chuyển nhượng 100% số cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Licogi 13 – Cơ giới Hạ tầng.
- (iii) Hội đồng Quản trị thông qua Nghị quyết số 22/2025/NQ-LICOGI13-HĐQT ngày 13/10/2025 về việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Licogi13 Invest.
- (iv) Trong năm, Công ty góp 42.000.000.000 đồng để thành lập Công ty Cổ phần LICOGI 13 Hoa Lư theo Nghị quyết số 27/NQ-LICOGI13-ĐHCD của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào các Công ty liên kết do cổ phiếu của các Công ty này chưa được niêm yết. Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về phương pháp xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trong trường hợp cổ phiếu chưa niêm yết. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá gốc.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.14 Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Licogi 13	15.225.000.000	-	-	6.803.400.000	-	-
Công ty Cổ phần VRG Ngọc Linh	109.858.035	-	-	109.858.035	-	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp Gỗ miền Đông	3.700.000.000	-	-	3.700.000.000	-	-
Công ty Cổ phần sản xuất vật liệu và Xây dựng Cosevcol	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần năng lượng tái tạo Licogi 13	9.927.258.225	-	-	9.927.258.225	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Sài Gòn Thành Đạt	31.878.333.333	(423.243.012)	-	31.878.333.333	(423.243.012)	-
Công ty Cổ phần năng lượng ADT Sơn La	3.040.000.000	-	-	3.040.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn kết nối Việt Nhật	1.350.000.000	-	-	1.350.000.000	-	-
Tổng	66.230.449.593	(423.243.012)	(*)	57.808.849.593	(423.243.012)	(*)

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này do cổ phiếu của các Công ty này chưa được niêm yết. Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về phương pháp xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trong trường hợp cổ phiếu chưa niêm yết. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá gốc.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.15 Phải trả người bán

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	176.418.748.348	176.418.748.348	156.649.058.717	156.649.058.717
Công ty CP Licogi 13 - FC	43.955.083.383	43.955.083.383	43.955.083.383	43.955.083.383
Công ty CP Đầu tư Thành Công	8.282.661.146	8.282.661.146	8.282.661.146	8.282.661.146
Công ty CP Licogi 13 - Đầu tư xây dựng và hạ tầng	7.160.452.040	7.160.452.040	7.996.996.040	7.996.996.040
Công ty TNHH Mạnh Linh	2.834.545.004	2.834.545.004	4.134.545.004	4.134.545.004
Công ty CP Xây dựng hạ tầng giao thông Vinaco	1.444.925.200	1.444.925.200	7.584.012.817	7.584.012.817
Công ty CP Licogi 13 - Vật liệu xây dựng - CN Thành Nam	921.511.162	921.511.162	3.168.856.870	3.168.856.870
Công ty CP Nội thất Bông Sen	9.077.892.129	9.077.892.129	4.462.856.291	4.462.856.291
Tổng Công ty Licogi - CTCP	-	-	636.114.842	636.114.842
Các đối tượng khác	102.741.678.284	102.741.678.284	76.427.932.324	76.427.932.324
Tổng	176.418.748.348	176.418.748.348	156.649.058.717	156.649.058.717
<i>Trong đó: Phải trả người bán là bên liên quan (Chi tiết thuyết minh 7.1)</i>	<i>58.771.991.662</i>	<i>58.771.991.662</i>	<i>75.381.498.030</i>	<i>75.381.498.030</i>

5.16 Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	119.861.324.836	350.773.843.267
Công ty Cổ phần LIG - Hướng Hóa 2	-	179.775.157.613
Công ty Cổ phần Máy - Thiết bị dầu khí	18.270.958.204	18.519.820.160
Ban QLDA ĐTXD các CT giao thông tỉnh Quảng Trị	9.529.322.000	10.751.483.000
UBND huyện Văn Lâm	-	25.072.927.950
Tổng Công ty Licogi - CTCP	-	19.880.000.000
Tổng Công ty Xây dựng Trường Sơn	6.171.325.000	17.010.559.308
Các đối tượng khác	85.889.719.632	79.763.895.236
b) Dài hạn	641.441.359.403	114.592.187.857
Công ty TNHH Đầu tư và XD Hạ tầng	9.000.000.000	9.000.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng dầu khí Toàn Cầu	89.955.380.329	87.485.855.452
Ban quản lý khu ĐH Nam Cao và khu công nghệ cao tỉnh Ninh Bình	234.079.069.886	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn D-Park	9.400.000.000	-
Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Ninh Bình	105.704.761.000	-
Công ty TNHH MTV BOT TP Hồ Chí Minh - Trung Lương	18.106.332.405	18.106.332.405
Công ty CP LIG - Hướng Hóa 2	175.195.815.783	-
Tổng	761.302.684.239	465.366.031.124
<i>Trong đó: Người mua trả tiền trước là bên liên quan (Chi tiết thuyết minh 7.1)</i>	<i>271.535.717.124</i>	<i>273.433.679.605</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.17 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

a) Thuế phải thu

Đơn vị tính: VND

	Phải thu	Phát sinh trong năm		Phải thu
	01/01/2025	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2025
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	64.942.830	32.471.414	-	32.471.416
Tổng	64.942.830	32.471.414	-	32.471.416

b) Thuế phải nộp

	Phải nộp	Phát sinh trong năm		Phải nộp
	01/01/2025	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.710.064.235	10.884.403.318	6.797.819.321	10.796.648.232
Thuế thu nhập cá nhân	632.943.637	307.029.879	638.460.292	301.513.224
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	1.206.959.748	-	-	1.206.959.748
Tổng	8.549.967.620	11.194.433.197	7.439.279.613	12.305.121.204

5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công trình văn phòng nhà cho thuê	11.439.296.916	14.827.046.413
Công ty CP Licogi 13 - FC	28.375.707.332	23.463.689.144
Khu du lịch cao cấp Trà Cổ - Shophouse	-	213.322.847
Dự án Trà Cổ - Biệt thự 3 tầng	2.449.780.619	2.694.337.201
Trường mầm non Tây Mỗ 3	6.519.524.091	-
Chi phí phải trả các công trình khác	4.402.289.778	4.012.996.686
Tổng	53.186.598.736	45.211.392.291
<i>Trong đó: Chi phí phải trả với bên liên quan</i>	<i>28.401.707.332</i>	<i>23.489.689.144</i>

(Chi tiết thuyết minh 7.1)

5.19 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng, sản phẩm thương mại	1.392.108.505	1.036.042.151
Tổng	1.392.108.505	1.036.042.151

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.20 Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	41.299.791.400	59.444.662.674
Kinh phí công đoàn	551.750.867	636.097.867
Bảo hiểm xã hội	378.942.014	1.940.751.001
Phải trả phải nộp khác	40.369.098.519	56.867.813.806
- Bà Nguyễn Thanh Tú	10.866.186.000	18.150.000.000
- Bà Đào Thị Lan	3.280.636.323	12.075.826.323
- Phí bảo trì tòa Licogi 13 (27 tầng)	5.111.146.425	5.954.402.663
- Các khoản phải trả khác	21.111.129.771	20.687.584.820
b) Dài hạn	736.442.255.100	566.747.282.964
Thế chấp, ký quỹ ký cược	1.823.979.326	1.934.800.702
Phải trả dài hạn khác	734.618.275.774	564.812.482.262
- Công ty CP kết nối và ĐT năng lượng sạch Hoàng An (1)	46.200.000.000	46.200.000.000
- Công ty CP ĐT nông nghiệp Sài Gòn Thành Đạt (2)	148.345.999.229	91.409.905.463
- Bà Hoàng Hà Anh (3)	27.250.470.109	28.000.000.000
- Công ty CP Licogi-13 - FC (4)	75.930.000.000	75.930.000.000
- Vay vốn đầu tư dự án năng lượng (5)	189.631.344.991	191.606.138.933
- Các khoản phải trả khác (6)	247.260.461.445	131.666.437.866
Tổng	777.742.046.500	626.191.945.638
Trong đó: Phải trả, phải nộp khác với bên liên quan	340.457.496.647	225.376.216.881

(Chi tiết thuyết minh 7.1)

- (1) Khoản trả trước theo hợp đồng chuyển nhượng quyền mua cổ phần Công ty LICOGI 13 cho Công ty Cổ phần Kết nối và Đầu tư năng lượng sạch Hoàng An.
- (2) Khoản phải trả về hợp tác kinh doanh thực hiện các dự án.
- (3) Khoản thỏa thuận hợp tác kinh doanh dự án Khu đô thị Thương mại Bắc Kênh Đào, phường Châu Đốc, tỉnh An Giang.
- (4) Khoản hợp tác kinh doanh để thực hiện các dự án: Dự án Khu đô thị và Du lịch cao cấp Trà Cổ, tỉnh Quảng Ninh và Dự án thủy điện Nậm Pàn 5, xã Chiềng Mù, tỉnh Sơn La.
- (5) Các hợp đồng vay vốn với các cá nhân để đầu tư các dự án năng lượng. Thời gian vay cho đến khi kết thúc dự án. Lợi nhuận hoặc lãi suất sẽ được 2 bên thống nhất tại thời điểm thanh lý, thanh toán hợp đồng vay.
- (6) Chủ yếu là các khoản vay, hợp tác đầu tư kinh doanh các dự án với các tổ chức, cá nhân.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.21 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		Số phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	564.749.206.842	564.749.206.842	1.117.125.523.882	1.105.203.943.884	552.827.626.844	552.827.626.844
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (1)	367.445.336.962	367.445.336.962	843.833.520.338	889.264.106.811	412.875.923.435	412.875.923.435
Ngân hàng NN và PTNT - Chi nhánh Sở giao dịch (2)	35.000.000.000	35.000.000.000	44.061.000.000	44.519.894.781	35.458.894.781	35.458.894.781
Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Cầu Giấy (3)	92.333.859.933	92.333.859.933	122.949.709.997	107.531.648.089	76.915.798.025	76.915.798.025
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Láng Hạ	8.610.543.050	8.610.543.050	45.689.778.114	41.426.404.408	4.347.169.344	4.347.169.344
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Long Biên (4)	6.396.304.000	6.396.304.000	6.696.304.000	300.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Sở giao dịch 2 (5)	28.599.000.000	28.599.000.000	28.599.000.000	-	-	-
Vay các đối tượng khác (6)	13.214.133.329	13.214.133.329	11.070.445.169	8.855.757.000	10.999.445.160	10.999.445.160
Nợ dài hạn đến hạn trả						
- Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - SuMi Trust (9)	11.504.606.048	11.504.606.048	11.932.157.744	12.320.364.544	11.892.812.848	11.892.812.848
- Công ty cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam (8)	-	-	-	196.741.251	196.741.251	196.741.251
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thăng Long (7)	140.842.000	140.842.000	140.842.000	140.842.000	140.842.000	140.842.000
- Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (10)	492.081.520	492.081.520	971.516.520	479.435.000	-	-
- Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội (11)	1.012.500.000	1.012.500.000	1.181.250.000	168.750.000	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		Số phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	71.797.937.259	71.797.937.259	8.855.706.281	16.815.027.568	79.757.258.546	79.757.258.546
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thăng Long (7)	227.474.000	227.474.000	-	140.842.000	368.316.000	368.316.000
Vay các đối tượng khác (6)						
- Công ty CP Licogi 13 - FC	46.202.686.472	46.202.686.472	-	-	46.202.686.472	46.202.686.472
- Các đối tượng khác	10.797.052.054	10.797.052.054	2.180.021.081	3.016.813.000	11.633.843.973	11.633.843.973
Nợ thuê tài chính						
- Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - SuMi TRUST (9)	10.047.806.053	10.047.806.053	-	11.504.606.048	21.552.412.101	21.552.412.101
- Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (10)	1.654.168.680	1.654.168.680	2.625.685.200	971.516.520	-	-
- Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội (11)	2.868.750.000	2.868.750.000	4.050.000.000	1.181.250.000	-	-
Tổng	636.547.144.101	636.547.144.101	1.125.981.230.163	1.122.018.971.452	632.584.885.390	632.584.885.390
<i>Trong đó: Vay các bên liên quan (Chi tiết thuyết minh 7.1)</i>	<i>53.614.571.398</i>	<i>53.614.571.398</i>			<i>51.176.110.394</i>	<i>51.176.110.394</i>

(1) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/134615/HĐTD ngày 19/11/2025. Thời gian vay: đến hết ngày 31/10/2026. Hạn mức tín dụng: 490 tỷ đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Lãi suất tùy theo thời điểm nhận nợ theo từng khế ước vay cụ thể.

(2) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch theo Hợp đồng tín dụng số 1200-LAV-202401298 ngày 15/10/2024. Thời gian vay: không quá 12 tháng. Hạn mức vay: 40 tỷ đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: Được ghi cụ thể trên Giấy nhận nợ và được điều chỉnh 3 tháng/lần bằng lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng theo quy định hiện hành của Agribank + 3,8%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 13

Tòa nhà LICOGI 13, đường Khuất Duy Tiến
Phường Thanh Xuân, Hà Nội

Mẫu số B09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (3) Vay Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Cầu Giấy theo Hợp đồng tín dụng số 0334-2023-HDTD1-BVB046 ngày 13/09/2023. Thời gian vay không quá 10 tháng. Hạn mức: 100 tỷ đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công các dự án. Lãi suất tùy theo thời điểm nhận nợ theo từng khế ước vay cụ thể. Tài sản đảm bảo: Quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng đầu ra của Công ty với Chủ đầu tư/Nhà thầu chính và các tài sản đảm bảo khác thuộc quyền sở hữu của Công ty hoặc bên thứ ba được thỏa thuận để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty tại ngân hàng.
- (4) Vay Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Long Biên theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 0005/2025/HĐTD-OCB-CIB ngày 23/06/2025. Thời gian vay: đến hết ngày 22/06/2026. Hạn mức: 20 tỷ đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh thi công xây lắp. Lãi suất tùy theo thời điểm nhận nợ theo từng khế ước vay cụ thể.
- (5) Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Sở Giao dịch 2 theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số CLC-55421-01 ngày 27/08/2025. Thời gian duy trì hạn mức: 12 tháng. Hạn mức: 140 tỷ đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ thi công xây lắp. Lãi suất tùy theo thời điểm nhận nợ theo từng khế ước vay cụ thể.
- (6) Các khoản vay Công ty Cổ phần LICOGI 13 - Nền móng xây dựng (nay là Công ty Cổ phần LICOGI 13 FC) và các cá nhân để huy động vốn nhằm mục đích kinh doanh, lãi suất 9 - 11%/năm.
- (7) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Thường Tín - Chi nhánh Thăng Long - PGD Hoàng Cầu theo Hợp đồng tín dụng số 202327293840 ngày 31/10/2023 và Giấy nhận nợ số LD2330400180. Mục đích vay: Đầu tư xe ô tô. Thời hạn vay: 60 tháng. Lãi suất 10,5%/năm. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.
- (8) Thuê tài chính với Công ty TNHH Cho thuê tài chính quốc tế Việt Nam để đầu tư một số phương tiện vận tải. Thời gian thuê tài chính từ 48 tháng đến 60 tháng với lãi suất 8,5%/năm. Giá trị mua lại 0,1% giá trị tài sản thuê.
- (9) Thuê tài chính với Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV - Sumi Trust theo các hợp đồng để đầu tư máy móc thiết bị thi công. Thời gian thuê 60 tháng với lãi suất 6,5%/năm. Giá trị mua lại từ 0,1% - 0,4% giá trị tài sản thuê.
- (10) Thuê tài chính với Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam để đầu tư 01 xe ủi Power Plus, model: D65EX-15, giá trị 2.625.685.200 đồng. Thời gian thuê tài chính là 60 tháng với lãi suất 7,5%/năm trong vòng 06 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên, sau đó thả nổi. Giá trị mua lại là 7.878.000 đồng.
- (11) Thuê tài chính với Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín - CN Hà Nội để đầu tư 01 xe ô tô con TOYOTA, model LAND CRUISER, giá trị 4.500.000.000 đồng. Thời gian thuê tài chính là 48 tháng với lãi suất 8,5%/năm đến hết ngày 31/03/2026, sau đó thả nổi. Giá trị mua lại là 36.000.000 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.22 Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Tại 01/01/2024	950.845.690.000	(838.950.000)	(12.034.773.335)	12.775.263.322	22.333.600.103	973.080.830.090
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	3.227.223.156	3.227.223.156
Trích lập các quỹ	-	-	-	777.509.278	(1.555.018.556)	(777.509.278)
Tại 31/12/2024	950.845.690.000	(838.950.000)	(12.034.773.335)	13.552.772.600	24.005.804.703	975.530.543.968
Tại 01/01/2025	950.845.690.000	(838.950.000)	(12.034.773.335)	13.552.772.600	24.005.804.703	975.530.543.968
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	32.941.337.771	32.941.337.771
Trích lập các quỹ (i)	-	-	-	161.361.158	(322.722.316)	(161.361.158)
Tại 31/12/2025	950.845.690.000	(838.950.000)	(12.034.773.335)	13.714.133.758	56.624.420.158	1.008.310.520.581

(i) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận của năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 27/NQ-LICOGI13-ĐHĐCĐ ngày 30/6/2025 của Công ty, cụ thể như sau:

- Trích Quỹ đầu tư phát triển: 161.361.158 đồng;
- Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi: 161.361.158 đồng.

b) Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ông Phạm Văn Thăng	36.557.120.000	36.557.120.000
Các cổ đông khác	914.288.570.000	914.288.570.000
Tổng	950.845.690.000	950.845.690.000

c) Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp tại ngày đầu năm	950.845.690.000	950.845.690.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp tại ngày cuối năm	950.845.690.000	950.845.690.000
Cổ tức đã chia	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.22 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	95.084.569	95.084.569
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	95.084.569	95.084.569
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	95.084.569	95.084.569
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	(863.908)	(863.908)
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(863.908)	(863.908)
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	94.220.661	94.220.661
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	94.220.661	94.220.661
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.		

6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	159.941.383.085	245.057.000.904
Doanh thu kinh doanh bất động sản	66.153.467.923	18.410.149.481
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	999.663.183.153	797.657.142.823
Doanh thu dịch vụ và doanh thu khác	28.534.908.273	23.729.495.455
Tổng	1.254.292.942.434	1.084.853.788.663
<i>Trong đó: Doanh thu với bên liên quan</i> (Chi tiết tại thuyết minh 7.1)	<i>122.707.137.343</i>	<i>52.526.478.422</i>

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	125.317.564.210	216.518.891.394
Giá vốn kinh doanh bất động sản	44.822.095.256	12.396.618.431
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm đã bán	999.560.891.102	797.119.995.370
Giá vốn dịch vụ và khác	16.094.077.790	17.599.978.061
Tổng	1.185.794.628.358	1.043.635.483.256

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, cho vay	545.112.567	516.705.262
Doanh thu chuyển nhượng vốn góp	90.882.000.000	60.986.964.500
Tổng	91.427.112.567	61.503.669.762

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi vay	54.415.015.156	25.470.666.275
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	(5.719.781.996)	(4.676.906.597)
Chi phí chuyển nhượng vốn góp	40.404.573.083	56.609.490.000
Chi phí tài chính khác	-	13.404.427
Tổng	89.099.806.243	77.416.654.105

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên vật liệu, đồ dùng văn phòng	89.868.735	249.160.248
Chi phí nhân viên quản lý	10.330.407.952	8.310.213.694
Chi phí khấu hao	1.865.153.125	3.924.642.621
Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
Trích lập, hoàn nhập chi phí dự phòng	4.859.705.641	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.652.242.732	5.002.615.652
Chi phí khác bằng tiền	333.656.626	2.181.484.150
Tổng	25.134.034.811	19.671.116.365

6.6 Lợi nhuận khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác	210.854.589	41.350.662
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	163.636.364	-
Thu nhập khác	47.218.225	41.350.662
Chi phí khác	2.076.699.089	290.675.592
Các khoản phạt hành chính, chậm nộp	2.064.469.761	278.446.264
Chi phí khác	12.229.328	12.229.328
Lợi nhuận khác	(1.865.844.500)	(249.324.930)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	43.825.741.089	5.384.879.769
Điều chỉnh thu nhập chịu thuế	2.064.469.761	278.446.264
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ	2.064.469.761	278.446.264
Thu nhập chịu thuế TNDN	45.890.210.850	5.663.326.033
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	9.178.042.170	1.132.665.207
Điều chỉnh thuế TNDN theo NĐ 132 về chi phí lãi vay không được trừ	1.706.361.148	1.024.991.406
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10.884.403.318	2.157.656.613

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu	10.739.564.590	1.587.017.288
Chi phí nhân công	21.126.487.528	20.462.823.960
Chi phí dự phòng	4.859.705.641	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.896.568.523	14.116.395.442
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.650.529.825	53.633.679.870
Chi phí khác bằng tiền	148.835.524.074	107.994.561.856
Tổng	235.108.380.181	197.794.478.416

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan của Công ty gồm:

Các bên liên quan	Mối liên hệ với Công ty
Công ty Cổ phần Licogi 13 - FC	Công ty con
Công ty Cổ phần Licogi 13 - FCS	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Sông Nhiệm 3	Công ty con
Công ty Cổ phần LIG Hướng Hóa 2	Công ty con
Công ty Cổ phần năng lượng dầu khí Toàn Cầu	Công ty con
Công ty Cổ phần địa ốc xanh Sài Gòn Thuận Phước	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Licogi 13 - Vật liệu xây dựng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Licogi 13 - Đầu tư xây dựng và hạ tầng	Công ty liên kết
Thành viên chủ chốt của Công ty: Thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban điều hành, Người quản lý khác và các cá nhân là người thân cận của thành viên chủ chốt công ty	Ảnh hưởng đáng kể

Trong năm, Công ty có giao dịch và số dư với bên liên quan như sau:

a) Giao dịch với nhân sự quản trị, điều hành chủ chốt

Tiền lương và thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban điều hành, Kế toán trưởng và người quản lý khác

Họ tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Phạm Văn Thắng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (Bầu ngày 30/6/2025)	516.106.857	516.399.282
Ông Bùi Đình Sơn	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 30/6/2025)	385.936.242	428.746.252
Ông Nguyễn Văn Hiệp	Thành viên HĐQT	150.000.000	146.500.000
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Thành viên HĐQT độc lập	150.000.000	146.500.000
Ông Vũ Tuấn Dương	Thành viên HĐQT	367.520.756	377.881.667
Bà Nguyễn Thanh Tú	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	419.422.773	427.418.783
Ông Đỗ Thanh Hà	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 01/7/2025)	448.431.833	423.599.324
Ông Trần Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	276.957.565	290.489.802
Ông Lê Xuân Thành	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 20/1/2026)	169.794.507	190.202.573
Ông Nguyễn Nam Sơn	Phó Tổng Giám đốc	275.445.171	289.074.676
Ông Nguyễn Quốc Thi	Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm từ ngày 02/7/2025)	147.528.188	-
Bà Nguyễn Thị Thom	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 30/6/2025) và Trưởng Ban kiểm soát (Bỏ nhiệm ngày 30/6/2025)	303.030.030	308.916.063
Bà Dương Thị Phượng	Trưởng Ban kiểm soát (Miễn nhiệm từ ngày 30/6/2025)	119.969.258	251.551.846
Bà Đinh Thị Kim Anh	Thành viên Ban kiểm soát (Miễn nhiệm từ ngày 30/6/2025)	101.422.520	223.481.679
Ông Lê Văn Cường	Thành viên Ban kiểm soát	30.000.000	34.100.000
Bà Hoàng Thị Tuyền	Thành viên Ban kiểm soát (Bỏ nhiệm từ ngày 30/6/2025)	18.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

a) Giao dịch với nhân sự quản trị, điều hành chủ chốt (Tiếp theo)

Tiền lương và thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban điều hành, Kế toán trưởng và người quản lý khác

Họ tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bà Lại Thị Thơ	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 03/4/2025)	251.762.037	-
Bà Trần Thị Vân Anh	Phụ trách quản trị	287.821.655	287.774.512
Tổng		4.419.149.392	4.342.636.459

b) Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1. Bán hàng và cung cấp dịch vụ			122.707.137.343	52.526.478.422
Công ty CP LIG Hướng Hóa 2	Công ty con	Thuê VP, phí dịch vụ	170.558.664	169.347.564
Công ty Cổ phần Năng lượng dầu khí Toàn Cầu	Công ty con	Phí quản lý dự án, phí dịch vụ VP	27.205.483	63.368.624
Công ty Cổ phần Sông Nhiệm 3	Công ty con	Phí dịch vụ tòa nhà VP, thuê xe	223.407.168	235.700.968
Công ty Cổ phần Sông Nhiệm 3	Công ty con	Giá trị thi công	4.735.806.400	-
Công ty Cổ phần Licogi 13 - FC	Công ty con	Bán hàng hóa	79.719.838.558	37.039.611.950
Công ty Cổ phần Licogi 13 - FC	Công ty con	Thuê VP, phí dịch vụ	1.167.116.244	1.108.482.266
Công ty Cổ phần Licogi 13 - Vật liệu xây dựng	Công ty liên kết	Bán hàng hóa Thuê VP, phí dịch vụ	32.679.916.590 375.348.831	- 13.544.332.787
Công ty Cổ phần Đầu tư khu công nghiệp Quán Ngang 3	Công ty con	Giá trị thi công	3.222.573.511	-
Công ty Cổ phần Năng lượng tái tạo Licogi 13	Đầu tư khác	Thuê VP, phí dịch vụ	385.365.894	365.634.263

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
2. Mua hàng hóa, dịch vụ			228.698.222.768	99.554.403.823
Công ty Cổ phần Licogi 13 - Vật liệu xây dựng	Công ty liên kết	Mua nguyên vật liệu Giá trị thi công	57.569.191.669 874.457.065	35.213.105.158 3.191.708.707
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Licogi 13	Đầu tư khác	Mua hàng hóa	64.610.154.150	48.498.079.310
Công ty Cổ phần Licogi 13 - FC	Công ty con	Mua hàng hóa	56.236.389.026	-
Công ty Cổ phần Licogi 13 - Đầu tư xây dựng và hạ tầng	Công ty liên kết	Giá trị thi công	247.050.750	12.651.510.648
Công ty Cổ phần Năng lượng dầu khí Toàn Cầu	Công ty con	Mua vật tư	49.160.980.108	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

3. Giao dịch khác với bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
Công ty Cổ phần Năng lượng dầu khí Toàn Cầu	Công ty con	Cho công ty con vay	6.100.000.000	6.113.000.000
		Đối trừ công nợ	2.295.000.000	-
		Thu lại tiền cho vay	15.375.000.000	-
		Cho công ty con vay	10.700.000.000	2.300.000.000
Công ty Cổ phần Sông Nhiệm 3	Công ty con	Lãi thuê xe	47.262.437	31.999.400
		Đối trừ công nợ	4.000.000.000	5.522.299.111
		Thu lại tiền cho vay	18.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Licogi 13 - FC	Công ty con	Lãi vay	5.698.500.108	1.889.120.255
Ông Đỗ Thanh Hà	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Cho Công ty vay	1.620.000.000	40.000.000
Bà Nguyễn Thanh Tú	TV HĐQT, Phó TGD	Cho công ty vay	9.200.000.000	-
Bà Hoàng Thị Khanh	Vợ TV HĐQT	Lãi vay Licogi 13 phải trả	600.000.000	-
		Cho công ty vay	33.600.000.000	-

c) Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
1. Phải thu khách hàng		2.371.059.946	870.459.723
Công ty Cổ phần Sông Nhiệm 3	Công ty con	1.201.320.912	28.650.000
Công ty Cổ phần Licogi 13 - FCS	Công ty con cấp 2	138.802.096	94.142.869
Công ty CP Licogi 13 - FC	Công ty con	28.546.132	-
Công ty Cổ phần Năng lượng dầu khí Toàn Cầu	Công ty con	20.649.040	6.167.000
Công ty Cổ phần Licogi 13 - Vật liệu xây dựng và các đơn vị trực thuộc	Công ty liên kết	298.002.269	223.895.594
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Licogi 13	Đầu tư khác	328.851.253	303.301.378
Công ty Cổ phần Năng lượng tái tạo Licogi 13	Đầu tư khác	354.888.244	214.302.882
		31/12/2025	01/01/2025
Bên liên quan	Mối quan hệ	VND	VND
2. Trả trước cho người bán		50.734.031.231	52.643.426.908
Công ty Cổ phần Licogi 13 - Đầu tư XD và Hạ tầng	Công ty liên kết	37.811.177.633	37.811.177.633
Công ty Cổ phần Licogi 13 - Vật liệu xây dựng	Công ty liên kết	12.922.853.598	14.832.249.275

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

c) Số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
3. Phải thu khác			
Công ty Cổ phần Licogi 13 - Đầu tư XD và Hạ tầng	Công ty liên kết	1.900.000.000	1.900.000.000
Công ty Cổ phần Licogi 13 - Vật liệu xây dựng	Công ty liên kết	1.030.312.929	1.030.312.929
Công ty Cổ phần Năng lượng dầu khí Toàn Cầu	Công ty con	60.230.034.649	76.173.134.649
Công ty Cổ phần Sông Nhiệm 3	Công ty con	3.764.276.286	7.472.276.286
Công ty Cổ phần Địa ốc ICI An Thịnh	Đầu tư khác	84.388.540.472	102.295.921.912
4. Phải trả người bán			
Công ty Cổ phần Licogi 13 - FC	Công ty con	43.955.083.383	43.955.083.383
Công ty Cổ phần Licogi 13 - Vật liệu xây dựng	Công ty liên kết	1.788.082.867	16.209.654.296
Công ty Cổ phần Licogi 13 - Đầu tư xây dựng và hạ tầng	Công ty liên kết	7.160.452.040	7.996.996.040
Công ty Cổ phần Năng lượng dầu khí Toàn Cầu	Công ty con	4.559.442.124	-
Công ty Cổ phần năng lượng tái tạo Licogi 13	Đầu tư khác	1.297.535.955	1.774.018.221
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Licogi 13	Đầu tư khác	11.395.293	5.445.746.090
5. Người mua trả tiền trước			
Công ty Cổ phần Năng lượng dầu khí Toàn Cầu	Công ty con	89.955.380.329	87.485.855.452
Công ty Cổ phần Sông Nhiệm 3	Công ty con	170.085.223	245.795.540
Công ty Cổ phần LIG - Hướng Hóa 2	Công ty con	175.195.815.783	179.775.157.613
Công ty Cổ phần Licogi 13 - FC	Công ty con	-	22.620.000
Công ty Cổ phần Licogi 13 - FCS	Công ty con cấp 2	10.184.789	-
Bà Nguyễn Thanh Tú	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	4.365.311.000	4.365.311.000
Bà Nguyễn Thị Thom	Trưởng Ban kiểm soát	1.838.940.000	1.538.940.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

c) Số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
6. Chi phí phải trả		28.401.707.332	23.489.689.144
Công ty Cổ phần Licogi 13 - FC	Công ty con	28.375.707.332	23.463.689.144
Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Sài Gòn Thành Đạt	Đầu tư khác	26.000.000	26.000.000
		31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
7. Phải trả phải nộp khác		340.457.496.647	225.376.216.881
Công ty Cổ phần Licogi 13 - FC	Công ty con	75.930.000.000	75.930.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc xanh Sài Gòn Thuận Phước	Công ty liên kết	26.716.493.418	23.691.493.418
Công ty CP Đầu tư nông nghiệp Sài Gòn Thành Đạt	Đầu tư khác	148.345.999.229	91.409.905.463
Công ty Cổ phần LIG - Hướng Hóa 2	Công ty con	17.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Licogi 13 Hoa Lư	Công ty liên kết	34.454.000.000	-
Bà Nguyễn Thanh Tú	Thành viên HĐQT, Phó TGĐ	10.866.186.000	18.150.000.000
Ông Đỗ Thanh Hà	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	2.044.818.000	1.194.818.000
Bà Hoàng Thị Khanh	Vợ TV HĐQT	25.000.000.000	15.000.000.000
Ông Trần Quang Huy	Phó TGĐ	100.000.000	-
		31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
8. Vay ngắn hạn, dài hạn		53.614.571.398	51.176.110.394
Công ty Cổ phần Licogi 13 - FC	Công ty con	46.202.686.472	46.202.686.472
Bà Lâm Thị Thu Phương	Vợ của Ông Phạm Văn Thăng - Chủ tịch HĐQT	150.000.000	150.000.000
Bà Nguyễn Thị Thom	Trưởng Ban kiểm soát	7.261.884.926	4.823.423.922

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

7.2 Báo cáo bộ phận

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam, do đó báo cáo bộ phận của Công ty được lập theo lĩnh vực kinh doanh. Tài sản và Nợ phải trả không phân bổ theo lĩnh vực kinh doanh. Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

Đơn vị tính: VND

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh	Bất động sản, xây dựng, lắp đặt	Kinh doanh hàng hóa, vật tư	Kinh doanh dịch vụ và khác	Tổng
Doanh thu theo lĩnh vực kinh doanh	226.094.851.008	999.663.183.153	28.534.908.273	1.254.292.942.434
Lãi, lỗ gộp theo lĩnh vực kinh doanh	55.955.191.542	102.292.051	12.440.830.483	68.498.314.076
Doanh thu và chi phí không phân bổ theo lĩnh vực				
Doanh thu hoạt động tài chính				91.427.112.567
Chi phí tài chính				(89.099.806.243)
Chi phí bán hàng và quản lý				(25.134.034.811)
Lợi nhuận khác				(1.865.844.500)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(10.884.403.318)
Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế				32.941.337.771

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh	Bất động sản, xây dựng, lắp đặt	Kinh doanh hàng hóa, vật tư	Kinh doanh dịch vụ và khác	Tổng
Doanh thu theo lĩnh vực kinh doanh	263.467.150.385	797.657.142.823	23.729.495.455	1.084.853.788.663
Lãi, lỗ gộp theo lĩnh vực kinh doanh	34.551.640.560	537.147.453	6.129.517.394	41.218.305.407
Doanh thu và chi phí không phân bổ theo lĩnh vực				
Doanh thu hoạt động tài chính				61.503.669.762
Chi phí tài chính				(77.416.654.105)
Chi phí bán hàng và quản lý				(19.671.116.365)
Lợi nhuận khác				(249.324.930)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(2.157.656.613)
Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế				3.227.223.156

7.3 Cam kết vốn

Ngày 09/05/2025, Hội đồng Quản trị Công ty ban hành Nghị quyết số 10/2025/NQ-LICOGI13-HĐQT về việc góp vốn thành lập công ty để thực hiện đầu tư Dự án xây dựng và kinh doanh khai thác cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Quán Ngang giai đoạn 3. Tính đến ngày 31/12/2025, khoản góp vốn này chưa được thực hiện đầy đủ và sẽ được thực hiện theo tiến độ huy động vốn của dự án.

7.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập biểu

ML

Phạm Thủy Linh

Kế toán trưởng

LH

Lại Thị Thơ

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

CHỨC VỤ ĐÓNG

CỔ PHẦN
LICOGI 13

P. THANH XUÂN - TP. HÀ NỘI

Phạm Văn Thăng

Số: 153/2026/ LICOGI13-CBTT

V/v: "Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế
thu nhập doanh nghiệp năm 2025 so với cùng
kỳ năm trước"

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

- Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 13.**
- Mã chứng khoán: **LIG.**
- Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà LICOGI 13, Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, Hà Nội.
- Điện thoại: (024) 3 8544 623 Fax: (024) 3 8544 107
- Người thực hiện công bố thông tin: **Trần Thị Vân Anh** - Trưởng phòng Kế hoạch Tổng hợp
Địa chỉ: P7, Q100 Trương Định, phường Trương Mai, Hà Nội
Số CMND: 019174000374 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 28/06/2022
- Nội dung thông tin công bố:

Căn cứ Báo cáo tài chính (riêng + hợp nhất) đã được kiểm toán năm 2025 của Công ty Cổ phần LICOGI 13, chúng tôi xin được giải trình về việc biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp so với cùng kỳ năm 2024, cụ thể như sau:

• Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2025 :

Nội dung	Năm 2024 (Tr.đồng)	Năm 2025 (Tr.đồng)	Biến động tăng	
	1	2	3=2-1	4=(2-1)/1*100%
Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC riêng năm 2025)	3.227	32.941	29.714	920%

Nguyên nhân biến động: Lợi nhuận năm 2025 tăng do Doanh thu tài chính tăng.

• Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025 :

Nội dung	Năm 2024 (Tr.đồng)	Năm 2025 (Tr.đồng)	Biến động tăng	
	1	2	3=2-1	4=(2-1)/1*100%
Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC hợp nhất năm 2025)	6.055	30.821	24.766	409%

Nguyên nhân biến động: Lợi nhuận năm 2025 tăng do lợi nhuận công ty mẹ, công ty con tăng.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐQT, BTGD;
- Phòng TCKT;
- Lưu TH.



Trần Thị Vân Anh