

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

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 152/2026/LICOGI13-TCKT

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ 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.



Trần Thị Vân Anh

CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 13
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 50

CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 13

Tòa nhà LICOGI 13, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

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 hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần LICOGI 13 (sau đây viết 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 10/7/2025: 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 Phương	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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất 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

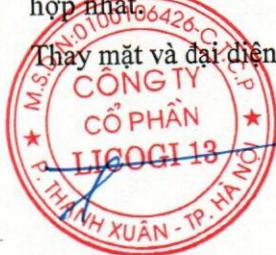
Ban điều hành có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn 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 hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban điều hành 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 hợp nhất tuân thủ 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Ban điều hành,



Phạm Văn Thắng

Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Số: 117/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-NVI

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬPKính gửi:**Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành****Công ty Cổ phần LICOGI 13**

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

Trách nhiệm của Ban điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Phan Thanh Nam**Phó Tổng Giám đốc**

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

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

Thay mặt và đại diện

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

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Lưu Anh Tuấn**Kiểm toán viên**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

IM

Th

Phạm Thúy linh

Lại Thị Thơ



Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Chủ tịch HĐQT

Phạm Văn Thăng

Phạm Văn Thăng

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

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội ngày 23 tháng 3 năm 2026

Chủ tịch HĐQT

Phạm Thuý linh

Lại Thị Thơ



Phạm Thuý linh

Lại Thị Thơ

Phạm Văn Thắng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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	51.356.603.033	11.234.027.519
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02	47.516.162.257	30.808.105.617
Các khoản dự phòng	03	5.813.325.918	3.870.658.718
Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(53.173.200.759)	(71.681.185.015)
Chi phí lãi vay	06	123.152.000.136	51.951.060.234
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	174.664.890.585	26.182.667.073
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(628.300.309.441)	398.391.314.998
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(408.542.594.956)	240.889.763.127
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	766.671.925.304	(173.616.066.356)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(6.941.539.577)	7.972.894.920
- Tiền lãi vay đã trả	14	(106.676.521.190)	(59.562.405.606)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(13.780.195.384)	(3.221.158.761)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(104.100.000)	(9.896.771.488)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(223.008.444.659)	427.140.237.907
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Chi mua sắm, xây dựng TSCĐ & TS dài hạn khác	21	(265.243.657.740)	(335.665.727.860)
2. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ & TS dài hạn khác	22	285.736.364	2.706.480.322
3. Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(180.479.637.166)	(112.773.417.926)
4. Thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	66.369.466.120	106.879.385.396
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(60.879.952.780)	(15.846.605.600)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	49.230.460.421	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.286.751.107	9.391.470.947
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(389.430.833.674)	(345.308.414.721)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	147.000.000.000	-
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	4.480.172.085.466	3.484.275.556.584
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(3.931.365.823.701)	(3.547.423.897.114)
4. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	(38.819.660.860)	(22.987.233.605)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	656.986.600.905	(86.135.574.135)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50	44.547.322.572	(4.303.750.949)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	36.636.267.168	40.940.018.117
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70 5.1	81.183.589.740	36.636.267.168

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Chủ tịch HĐQT

Phạm Thủy Linh

Lại Thị Thơ

Phạm Văn Thắng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 10/7/2025: 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 mẹ 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 13

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

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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. Nam Đông Hà, Quảng Trị	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	99,40%	99,40%
Công ty Cổ phần Sông 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	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	44,78%	44,78%
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	30,00%	30,00%

(*) 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. Giao dịch hoàn tất trong tháng 7/2025, Công ty TNHH MTV Trường trung cấp nghề công trình 1 không còn là công ty con và không còn được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Thông tin chi tiết về khoản đầu tư vào Công ty liên kết, đầu tư góp vốn khác được trình bày tại Thuyết minh số 5.14 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

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 và Thông tư số 202/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, do đó thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 là có thể so sánh được.

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

Kỳ kế toán

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 hợp nhất 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. Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (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 hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính của các Công ty con và Báo cáo tài chính riêng của Công ty, các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty với các Công ty con và giữa các Công ty con với nhau đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty con phù hợp với chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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 vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các Công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn vào Công ty liên kết theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Khoản lỗ của Công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại các Công ty liên kết thì khoản lỗ đó chỉ được Công ty ghi nhận bằng với số vốn đã góp.

Trong trường hợp một Công ty con của Công ty thực hiện giao dịch với các Công ty liên kết của Công ty, lãi (lỗ) chưa thực hiện tương ứng với phần vốn góp của Công ty vào Công ty liên kết được loại trừ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), 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.

Các khoản cho vay: Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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.

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, quyền sử dụng đất và các tài sản vô hình khác được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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. Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

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 kỳ kế toán trong suốt thời hạn thuê theo tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ còn lại.

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 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 kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán 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 hợp nhất 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán (hoặc tại ngày kết thúc năm tài chính). Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ Báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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.

Vốn khác của chủ sở hữu được hình thành do bổ sung từ lợi nhuận sau thuế để tái đầu tư vào hoạt động kinh doanh.

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.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

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 hợp nhất.

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.

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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của năm 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 hợp nhất; 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

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:

- (i) 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.
- (ii) 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 bàn 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

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 hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh xây dựng lắp đặt, kinh doanh bất động sản, thương mại và dịch vụ là chủ yếu và hoạt động theo 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.

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	5.970.741.573	8.195.128.202
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	71.662.848.167	24.891.138.966
Các khoản tương đương tiền (*)	3.550.000.000	3.550.000.000
Tổng	81.183.589.740	36.636.267.168

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a) Ngắn hạn	171.823.587.123	171.823.587.123	67.937.334.003	67.937.334.003
Ngân hàng BIDV (i)	33.691.321.023	33.691.321.023	33.691.321.023	33.691.321.023
Các khoản tiền gửi ngắn hạn khác (ii)	138.132.266.100	138.132.266.100	34.246.012.980	34.246.012.980
Tổng	171.823.587.123	171.823.587.123	67.937.334.003	67.937.334.003

(i) Là các hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 6,4%/năm.

(ii) Là các Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 03 - 06 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 5.24).

5.3 Phải thu của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.613.333.917.122	1.668.434.274.912
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 Đầu tư Yonz Tecnology Việt Nam	16.103.127.534	52.673.745.094
Công ty TNHH Xây dựng Trung Quốc SAUSUM (VN)	32.961.402.002	44.637.098.552
Công ty TNHH B.V.T Hồng Phong	47.547.258.818	47.547.258.818
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp DV Việt Nam	73.445.164.103	73.445.164.103
Công ty TNHH Thủ Đô II	111.364.518.046	99.584.308.848
Công ty CP Địa ốc xanh Sài Gòn Thuận Phước	115.043.889.639	114.562.574.571
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Gòn	73.757.363.195	91.677.181.257
Công ty CP Khu công nghiệp Sài Gòn Hải Phòng	221.399.180.903	302.812.618.610
Công ty Cổ phần Đầu tư VCI	4.647.101.064	41.438.904.229
Công ty CP Kết cấu thép Minh Trí	27.063.042.533	22.921.201.038
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Đông Đô - BQP	13.176.315.778	13.176.315.778
Các khách hàng khác	700.900.613.193	539.193.072.693
Tổng	1.613.333.917.122	1.668.434.274.912
Trong đó phải thu khách hàng là bên liên quan	118.152.749.638	117.134.524.950

(Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	1.170.084.605.835	677.441.220.174
Công ty Cổ phần Licogi 13 - E&C	41.791.963.947	47.391.973.947
Ban điều hành các công trình (Ông Trương Quang Vinh)	64.085.331.974	84.354.614.576
Công ty TNHH MTV Licogi 10.6	-	19.985.000.000
Ông Đoàn Sinh Anh	127.248.497.280	57.863.048.628
Ông Lê Viết Cảnh	-	10.275.000.000
Công ty CP Thủy điện Nậm La	53.700.000.000	53.465.149.452
Các khách hàng khác	883.258.812.634	404.106.433.571
b) Dài hạn	799.093.991	3.438.704.091
Các khách hàng khác	799.093.991	3.438.704.091
Tổng	1.170.883.699.826	680.879.924.265
<i>Trong đó trả trước cho người bán là bên liên quan</i>	<i>68.734.031.231</i>	<i>87.643.426.908</i>

(Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)

5.5 Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	25.265.908.902	-	12.465.908.902	-
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Đông Đô - BQP (i)	2.560.150.000	-	2.560.150.000	-
Công ty CP Phát triển thương mại Việt Nam (i)	3.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty CP Địa ốc xanh Sài Gòn Thuận Phước (i)	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Ông Lại Văn Mạc (ii)	14.800.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác (i)	905.758.902	-	905.758.902	-
b) Dài hạn	27.000.000.000	-	27.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sao Phương Bắc (iii)	27.000.000.000	-	27.000.000.000	-
Tổng	52.265.908.902	-	39.465.908.902	-

(i) Cho các tổ chức, cá nhân vay với thời gian không quá 12 tháng, lãi suất 8% - 12%/năm. Các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

(ii) Cho Ông Lại Văn Mạc vay theo Hợp đồng vay vốn số 0804/2025/HĐVV ngày 08/4/2025. Thời hạn vay 12 tháng. Lãi suất 06 tháng đầu của hợp đồng là 7,1%/ năm các tháng tiếp theo lãi suất được lấy theo lãi suất vay BIDV-CN Thanh Xuân. Tài sản thế chấp là QSDĐ thửa đất số 130 tại xóm Gò Búi, xã Dân Hòa, huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là tỉnh Phú Thọ).

(iii) Cho vay với thời hạn vay từ ngày 19/3/2024 đến ngày 28/02/2027, lãi suất 9,5%/ năm. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.6 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	692.253.531.158	-	693.593.315.587	-
Tạm ứng phục vụ SXKD	308.711.217.428	-	220.650.005.667	-
Ký quỹ, ký cược	493.957.408	-	3.329.174.520	-
Công ty CP Phúc An	166.560.000.000	-	166.560.000.000	-
Khang Bình Phước (1)				
Công ty Cổ phần Địa ốc	84.388.540.472	-	102.295.921.912	-
ICI An Thịnh (2)				
Trương Quang Vinh (3)	68.792.768.897	-	101.555.110.949	-
Các khoản phải thu khác (4)	63.307.046.953	-	99.203.102.539	-
b) Dài hạn	377.794.549.537	-	197.676.726.220	-
Ký quỹ, ký cược	271.621.018.813	-	36.687.282.578	-
Tạm ứng đầu tư	106.173.530.724	-	119.555.218.141	-
XDCB (5)				
Các khoản phải thu dài hạn khác (4)	-	-	41.434.225.501	-
Tổng	1.070.048.080.695	-	891.270.041.807	-
Phải thu khác với bên liên quan (TM 7.1)	88.224.612.303	-	106.131.993.743	-

(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 về đối trừ công nợ dự án đã được Hội đồng Quản trị Công ty CP Sông Nhiệm 3 và Công ty CP Năng lượng dầu khí Toàn Cầu thông qua thực trạng cũng như kế hoạch thu hồi với thời gian hoàn ứng lần thứ nhất 50% tổng số phải thu trong quý 4 năm 2025, số còn lại sẽ được bù đắp từ lợi nhuận hoạt động sản xuất kinh doanh theo phương án kinh doanh sau khi Nhà máy thủy điện Sông Nhiệm 3 và Nhà máy Thủy điện Nậm Pàn 5 đi vào hoạt động.

(4) Các khoản phải thu ngắn hạn, dài hạn khác với nội dung chủ yếu là cho vay, hợp tác đầu tư với các tổ chức, cá nhân.

(5) Khoản tạm ứng để phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và thi công xây dựng Nhà máy thủy điện Nậm Pàn 5.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.7 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	39.905.455.381	(28.566.142.220)	11.339.313.161	20.888.980.023	(20.888.980.023)	-
Công ty CP Tập đoàn FLC	7.405.860.265	(7.405.860.265)	-	7.405.860.265	(7.405.860.265)	-
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	5.866.426.358	(5.866.426.358)	-	5.866.426.358	(5.866.426.358)	-
Công ty CP đầu tư phát triển Bắc Hà	7.616.693.400	(7.616.693.400)	-	7.616.693.400	(7.616.693.400)	-
Công ty Cổ phần BOT Đại Dương	16.199.018.802	(4.859.705.641)	11.339.313.161	-	-	-
Các đối tượng khác	2.817.456.556	(2.817.456.556)	-	-	-	-
Trả trước cho người bán	11.354.895.094	(11.354.895.094)	-	11.354.895.094	(11.354.895.094)	-
Công ty CP Licogi 13 - E&C	11.354.895.094	(11.354.895.094)	-	11.354.895.094	(11.354.895.094)	-
Tổng	51.260.350.475	(39.921.037.314)	11.339.313.161	32.243.875.117	(32.243.875.117)	-

5.8 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	977.772.005.100	-	569.398.906.174	-
Nguyên vật liệu	2.089.703.428	-	594.708.042	-
Công cụ dụng cụ	174.233.623	-	-	-
Chi phí SXKD dở dang (i)	948.351.785.551	-	554.341.441.183	-
Hàng hóa	1.166.261.471	-	-	-
Hàng hóa bất động sản	25.990.021.027	-	14.462.756.949	-
b) Tài sản dở dang dài hạn	62.758.997.953	-	62.631.501.923	-
Chi phí SXKD dở dang (i)	62.758.997.953	-	62.589.501.923	-
Thiết bị, phụ tùng thay thế	-	-	42.000.000	-
Tổng	1.040.531.003.053	-	632.030.408.097	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.8 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

(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	948.351.785.551	554.341.441.183
DA xây dựng đường bộ cao tốc Châu Đốc - Hậu Giang	58.455.346.464	27.329.883.427
Công trình KCN, tường vây KĐT Nam Trung Yên	163.146.247.294	163.146.247.294
Công trình Nhà máy Đông Tai giai đoạn 02 - Tương	53.314.663.468	-
Nhà liên kết TT02, TT03, TT06 (30 căn) - Hưng Yên	39.425.768.413	61.914.678.556
Các công trình khác	634.009.759.912	301.950.631.906
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
Các công trình khác	20.790.260.039	20.620.794.009
Tổng	1.011.110.783.504	616.930.943.106

CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 13
Tòa nhà LICOGI 13, đường Khuất Duy Tiến
Phường Thanh Xuân, Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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	Tài sản cố định khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2025	178.931.798.667	69.329.149.195	39.161.980.009	953.066.468	-	288.375.994.339
Mua trong năm	56.000.000	20.719.357.683	2.432.659.208	130.776.095	-	23.338.792.986
Đầu tư XD CB hoàn thành	281.378.700.573	108.591.009.087	-	-	357.578.898.188	747.548.607.848
Tăng khác (*)	-	-	2.643.405.145	-	-	2.643.405.145
Thanh lý, nhượng bán	-	(32.976.063.163)	(1.684.259.016)	-	-	(34.660.322.179)
Giảm khác (**)	(10.554.386.170)	(360.854.545)	(8.383.554.660)	-	-	(19.298.795.375)
Tại ngày 31/12/2025	449.812.113.070	165.302.598.257	34.170.230.686	1.083.842.563	357.578.898.188	1.007.947.682.764
GIÁ TRỊ HAO MÒN						
Tại ngày 01/01/2025	66.399.078.396	43.338.725.441	34.242.406.486	93.747.696	-	144.073.958.019
Khấu hao trong năm	8.854.056.506	11.379.451.308	1.686.584.870	2.742.633	7.243.324.163	29.166.159.480
Tăng khác (*)	-	-	1.767.581.304	-	-	1.767.581.304
Thanh lý, nhượng bán	-	(18.187.826.598)	(1.495.919.089)	-	-	(19.683.745.687)
Giảm khác (**)	(10.472.909.607)	(347.683.630)	(8.358.437.083)	-	-	(19.179.030.320)
Tại ngày 31/12/2025	64.780.225.295	36.182.666.521	27.842.216.488	96.490.329	7.243.324.163	136.144.922.796
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2025	112.532.720.271	25.990.423.754	4.919.573.523	859.318.772	-	144.302.036.320
Tại ngày 31/12/2025	385.031.887.775	129.119.931.736	6.328.014.198	987.352.234	350.335.574.025	871.802.759.968

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

(**) Giảm khác của các Công ty con thoái vốn mất quyền kiểm soát.

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết còn đang sử dụng tại ngày 31/12/2025: 46.785.541.313 VND (tại ngày 01/01/2025: 43.993.620.766 VND). Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2025: 31.399.458.308 VND (tại ngày 01/01/2025: 32.760.569.901 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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	106.380.723.016	10.253.125.831	116.633.848.847
Tăng trong năm	20.838.523.333	42.334.004.160	63.172.527.493
Giảm khác (*)	-	(2.619.048.770)	(2.619.048.770)
Phân loại lại	-	(4.469.920)	(4.469.920)
Tại ngày 31/12/2025	127.219.246.349	49.963.611.301	177.182.857.650
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Tại ngày 01/01/2025	24.487.893.355	5.604.136.540	30.092.029.895
Khấu hao trong năm	16.091.705.070	2.050.414.046	18.142.119.116
Giảm khác (*)	-	(1.767.581.304)	(1.767.581.304)
Tại ngày 31/12/2025	40.579.598.425	5.886.969.282	46.466.567.707
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	81.892.829.661	4.648.989.291	86.541.818.952
Tại ngày 31/12/2025	86.639.647.924	44.076.642.019	130.716.289.943

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

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm kế toán	Quyền sử dụng đất	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2025	202.500.000	1.678.566.240	1.881.066.240
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm khác (*)	(50.000.000)	-	(50.000.000)
Tại ngày 31/12/2025	152.500.000	1.678.566.240	1.831.066.240
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Tại ngày 01/01/2025	194.166.668	-	194.166.668
Khấu hao trong năm	-	-	-
Giảm khác (*)	(41.666.668)	-	(41.666.668)
Tại ngày 31/12/2025	152.500.000	-	152.500.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	8.333.332	1.678.566.240	1.686.899.572
Tại ngày 31/12/2025	-	1.678.566.240	1.678.566.240

(*) Giảm khác của các Công ty con thoái vốn mất quyền kiểm soát trong năm.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình 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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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	66.251.520.716	68.437.762.334	1.725.812.562	132.963.470.488
- Sàn thương mại và chung cư Licogi 13 Tower	18.850.000.000	-	-	18.850.000.000
- Căn hộ CC LA FORTUNA	47.401.520.716	-	1.725.812.562	45.675.708.154
- Căn hộ KĐT An Hưng CT4	-	15.577.500.000	-	15.577.500.000
- Biệt thự 16-BT10 Vân Canh	-	52.860.262.334	-	52.860.262.334
Tồn thất do suy giảm giá trị	-	-	-	-
Giá trị còn lại BĐS đầu tư nắm giữ chờ tăng giá	66.251.520.716	-	-	132.963.470.488
- Sàn thương mại và chung cư Licogi 13 Tower	18.850.000.000			18.850.000.000
- Căn hộ CC LA FORTUNA	47.401.520.716			45.675.708.154
- Căn hộ KĐT An Hưng CT4	-			15.577.500.000
- Biệt thự 16-BT10 Vân Canh	-			52.860.262.334

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 lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Công ty đã thể 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 thủy điện Nậm Pàn 5 - Sơn La (i)	651.286.494.650	651.286.494.650	505.747.812.474	505.747.812.474
Dự án thủy điện Sông Nhiệm 3 - Tuyên Quang (ii)	-	-	628.021.337.648	628.021.337.648
Các dự án khác	79.760.944.305	79.760.944.305	56.669.402.658	56.669.402.658
Tổng	731.047.438.955	731.047.438.955	1.190.438.552.780	1.190.438.552.780

(i) Dự án đầu tư xây dựng Nhà máy Thủy điện Nậm Pàn 5, được UBND tỉnh Sơn La cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 24121000083 lần đầu ngày 07/3/2009, điều chỉnh lần thứ năm (05) ngày 14/02/2025; Địa điểm dự án: trên diện tích đất của xã Chiềng Mù, tỉnh Sơn La; Tổng mức đầu tư: 979,008 tỷ đồng; Quy mô dự án: Công suất lắp máy 28 MW; Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

(ii) Dự án đầu tư xây dựng Nhà máy Thủy điện Sông Nhiệm 3, được UBND tỉnh Hà Giang cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 0247864185 lần đầu ngày 08/5/2009, điều chỉnh lần thứ bảy (08) ngày 19/8/2025; Địa điểm dự án: xã Niêm Sơn và xã Nậm Ban của tỉnh Hà Giang và các xã Mậu Long, Ngọc Long, Mậu Duệ, Đông Minh của tỉnh Hà Giang (nay là tỉnh Tuyên Quang); Tổng mức đầu tư: 687,653 tỷ đồng; Quy mô dự án: Công suất lắp máy 14,2 MW; Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Dự án đã hoàn thành và đi vào hoạt động từ tháng 9/2025.

5.14 Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	2.551.477.048	1.678.033.068
Chi phí công cụ, dụng cụ	252.287.780	191.380.976
Chi phí khác	2.299.189.268	1.486.652.092
b) Dài hạn	8.223.825.659	2.155.730.062
Chi phí công cụ dụng cụ	2.860.639.185	591.767.013
Chi phí sửa chữa TSCĐ	1.159.014.369	117.749.917
Chi phí khác	4.204.172.105	1.446.213.132
Tổng	10.775.302.707	3.833.763.130

5.15 Lợi thế thương mại

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Lợi thế thương mại chưa phân bổ		
- Công ty TNHH Một thành viên Trường trung cấp nghề Công trình 1	-	6.571.284.203
- Công ty CP Năng lượng Dầu khí Toàn Cầu	41.795.263.011	50.154.315.614
Tổng	41.795.263.011	56.725.599.817

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

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.16 Đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá trị ghi sổ theo PP vốn chủ sở hữu	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ theo PP vốn chủ sở hữu	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a) Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết						
Công ty CP Licogi 13 - Vật liệu xây dựng (i)	5.121.079.097	-		4.989.359.453	-	
Công ty Cổ phần Licogi 13 - Đầu tư xây dựng và Hạ tầng (i)	44.114.326.875	-		44.114.326.875	-	
Công ty Cổ phần địa ốc xanh Sài Gòn Thuận Phước	231.578.021.166	-		232.096.839.938	-	
Công ty Cổ phần Licogi 13 - Cơ giới Hạ tầng (ii)	-	-		11.351.548.092	-	
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	-		-	-	
Total	462.460.427.138	-	(*)	410.002.074.358	-	(*)

(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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 13

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

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.16 Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2025		01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	89.697.116.260	(578.836.940)	81.275.516.260	(535.571.628)	
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 Ecolake Thái Bình	4.200.000.000	-	4.200.000.000	-	
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	51.145.000.000	(578.836.940)	51.145.000.000	(535.571.628)	
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 (a + b)	552.157.543.398	(578.836.940)	491.277.590.618	(535.571.628)	(*)

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác do cổ phiếu của các Công ty này chưa được niêm yết. Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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 HỢP NHẤT

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

5.17 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	1.081.023.292.698	1.081.023.292.698	895.495.318.035	895.495.318.035
Công ty TNHH Việt Đức	16.202.808.001	16.202.808.001	19.586.032.044	19.586.032.044
Công ty CP ĐT Xây lắp Thành Công	12.868.651.025	12.868.651.025	13.583.358.774	13.583.358.774
Công ty TNHH Thủ Đô II	1.023.910.504	1.023.910.504	1.023.910.504	1.023.910.504
Công ty CP ĐTXD Thương mại Thái Bình Dương	24.171.677.644	24.171.677.644	19.020.095.543	19.020.095.543
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phát triển Việt Tiếp	7.030.217.367	7.030.217.367	9.729.161.141	9.729.161.141
Công ty Cổ phần Thép và Thương mại Hà Nội	12.337.033.442	12.337.033.442	7.897.284.917	7.897.284.917
Công ty TNHH Đầu tư TM và XD Tùng Lộc Phát	17.559.184.228	17.559.184.228	28.386.398.477	28.386.398.477
Công ty CP Nguyên vật liệu và Xây dựng MB	35.836.192.934	35.836.192.934	47.493.402.397	47.493.402.397
Các đối tượng khác	953.993.617.553	953.993.617.553	748.775.674.238	748.775.674.238
b) Dài hạn	93.370.674.959	93.370.674.959	111.583.365.094	111.583.365.094
Công ty TNHH Phát triển thương mại Lâm Anh	27.403.296.549	27.403.296.549	37.844.844.190	37.844.844.190
Công ty Cổ phần vật tư thiết bị TNA	47.252.824.226	47.252.824.226	26.786.881.635	26.786.881.635
Công ty TNHH Xây dựng Bê tông Việt	13.959.846.999	13.959.846.999	23.763.954.459	23.763.954.459
Cường Các đối tượng khác	4.754.707.185	4.754.707.185	23.187.684.810	23.187.684.810
Tổng	1.174.393.967.657	1.174.393.967.657	1.007.078.683.129	1.007.078.683.129
Trong đó: Phải trả người bán là bên liên quan (Chỉ tiết tại thuyết minh 7.1)	10.257.466.155	10.257.466.155	31.426.414.647	31.426.414.647

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.18 Người mua trả tiền trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	713.227.215.264	397.633.352.182
Công ty TNHH Khoa học kỹ thuật điện tử Đông Tai Việt Nam	-	30.537.037.037
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	238.146.602.775	72.416.804.472
Công ty TNHH Neweb Property Việt Nam	91.385.280.000	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Bình Minh Phố Hiến	46.291.037.450	50.320.632.469
Công ty Quảng Lợi	17.926.874.000	17.926.874.000
Công ty CP Đầu tư và phát triển Sao Phương Bắc	23.000.000.000	23.000.000.000
Tổng Công ty Xây dựng Trường Sơn	6.171.325.000	17.010.559.308
Công ty CP 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
Các đối tượng khác	262.505.815.835	132.077.213.786
b) Dài hạn	376.290.163.291	27.106.332.405
Công ty TNHH MTV BOT Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương	18.106.332.405	18.106.332.405
Công ty TNHH Đầu tư và XD Hạ tầng	9.000.000.000	9.000.000.000
Ban quản lý khu ĐH Nam Cao và khu công nghệ cao tỉnh Ninh Bình	234.079.069.886	-
Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Ninh Bình	105.704.761.000	-
Các đối tượng khác	9.400.000.000	-
Tổng	1.089.517.378.555	424.739.684.587
<i>Người mua trả trước là bên liên quan</i> <i>(Chi tiết thuyết minh 7.1)</i>	<i>6.204.251.000</i>	<i>5.904.251.000</i>

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

a) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	Phải thu 01/01/2025	Phát sinh trong năm		Phải thu 31/12/2025
		Số phải nộp	Số đã nộp	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.363.782	8.363.782	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.860.000	1.860.000	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	64.942.830	32.471.414	-	32.471.416
Thuế bảo vệ môi trường	22.430.000	-	-	22.430.000
Thuế, phí và các khoản khác	752.066	814.424.312	814.424.312	752.066
Tổng	98.348.678	857.119.508	814.424.312	55.653.482

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

5.19 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước (Tiếp theo)

b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	Phải nộp	Phát sinh trong năm		Phải nộp
	01/01/2025	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2025
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	586.476.734	31.213.540.924	30.396.691.966	1.403.325.692
Thuế xuất nhập khẩu	-	70.448.030	70.448.030	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.206.504.569	20.535.763.952	13.780.195.384	15.962.073.137
Thuế thu nhập cá nhân	947.593.486	2.323.608.682	2.510.766.209	760.435.959
Thuế tài nguyên	-	3.178.781.067	2.494.957.293	683.823.774
Các loại thuế khác	-	657.851.399	657.851.399	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	1.242.378.900	1.466.631.158	1.502.050.310	1.206.959.748
Tổng	11.982.953.689	59.446.625.212	51.412.960.591	20.016.618.310

5.20 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công trình văn phòng nhà cho thuê	11.439.296.916	14.827.046.413
Công trình xây dựng NMĐT	50.097.531.071	-
Đông Tai Bắc Giang - Tương		
Công trình tầng hầm, hoàn thiện tòa nhà CT5, 6 nhà ở xã hội Bàu Tràm	10.030.000.000	10.030.000.000
Công trình xây dựng NMĐT Yonz Technology	-	12.000.000.000
CT nhà ở Xã hội tòa CT1.1, CT1.2 TT Nénh - Bắc Giang	-	4.374.798.357
Công trình Nhà máy JYT Hà Nam	64.317.322.619	30.000.000.000
Công trình Nhà máy MITAC (Việt Nam)	-	13.600.000.000
Chi phí lãi vay phải trả	12.664.379.585	5.125.605.678
Chi phí phải trả các công trình khác	65.394.141.817	76.474.349.770
Tổng	213.942.672.008	166.431.800.218
Chi phí phải trả với bên liên quan (Chi tiết thuyết minh 7.1)	26.000.000	26.000.000

5.21 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng, sản thương mại	1.392.108.505	1.036.042.151
Doanh thu nhận trước khác	-	407.700.000
Tổng	1.392.108.505	1.443.742.151

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

5.22 Phải trả khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	211.538.071.370	259.521.795.855
Kinh phí công đoàn	1.666.938.848	896.239.912
Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	3.067.794.172	2.271.886.520
Phải trả phải nộp khác	206.803.338.350	256.353.669.423
- Ông Lê Văn Toàn (1)	58.682.456.385	58.682.456.385
- Công ty CP Năng lượng tái tạo Licogi 13 (1)	21.194.000.000	21.194.000.000
- Các khoản phải trả khác (6)	126.926.881.965	176.477.213.038
b) Dài hạn	643.512.255.100	530.817.282.964
Thế chấp, ký quỹ ký cược	1.823.979.326	1.934.800.702
Phải trả dài hạn khác	641.688.275.774	528.882.482.262
- Công ty CP kết nối và ĐT năng lượng sạch Hoàng An (2)	46.200.000.000	46.200.000.000
- Công ty CP ĐT nông nghiệp Sài Gòn Thành Đạt (3)	91.409.905.463	91.409.905.463
- Vốn đầu tư dự án năng lượng (4)	191.606.138.933	191.606.138.933
- Bà Hoàng Hà Anh (5)	28.000.000.000	28.000.000.000
- Các khoản phải trả khác (6)	284.472.231.378	171.666.437.866
Tổng	855.050.326.470	790.339.078.819
Phải trả khác với bên liên quan	247.527.496.647	171.172.216.881
(Chi tiết thuyết minh 7.1)		

(1) Phải trả Ông Lê Văn Toàn và Công ty CP Năng lượng tái tạo Licogi 13 liên quan đến chi đầu tư xây dựng nhà máy thủy điện Sông Nhiệm 3.

(2) 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.

(3) Khoản hợp tác kinh doanh đầu tư dự án cầu Lai Nghi.

(4) Khoản vay mang tính chất hợp tác đầu tư kinh doanh các dự án về 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.

(5) Khoản thỏa thuận hợp tác kinh doanh dự án Khu đô thị Thương mại Bắc Kênh Đào, phường Châu Đốc, tỉnh An Giang.

(6) Chủ yếu là các khoản vay, hợp tác để đầu tư kinh doanh các dự án, hợp đồng thi công với các tổ chức, cá nhân khác.

5.23 Dự phòng phải trả dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dài hạn	7.059.535.096	5.152.433.505
Chi phí bảo hành	7.059.535.096	5.152.433.505
Tổng	7.059.535.096	5.152.433.505

CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 13
Tòa nhà LICOGI 13, đường Khuất Duy Tiến,
Phường Thanh Xuân, Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

Đơn vị tính: VND

5.24 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025		Số phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
		trả nợ				trả nợ
a) Vay ngắn hạn và nợ đến hạn trả	1.883.684.657.211	1.883.684.657.211	3.851.995.924.210	3.642.728.638.871	1.674.417.371.872	1.674.417.371.872
<i>Vay ngân hàng</i>	<i>1.632.265.344.501</i>	<i>1.632.265.344.501</i>	<i>3.559.955.463.380</i>	<i>3.399.193.641.765</i>	<i>1.471.503.522.886</i>	<i>1.471.503.522.886</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	1.062.568.632.346	1.062.568.632.346	2.403.238.756.752	2.335.579.638.598	994.909.514.192	994.909.514.192
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (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 Quân Đội	5.090.727.298	5.090.727.298	7.158.150.308	2.067.423.010	-	-
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (3)	400.337.789.258	400.337.789.258	863.630.463.590	889.432.110.626	426.139.436.294	426.139.436.294
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	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 Việt Nam Thịnh Vượng (4)	81.345.876.942	81.345.876.942	150.383.126.069	76.339.507.741	7.302.258.614	7.302.258.614
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	18.504.626.410	18.504.626.410	19.997.662.302	4.493.035.408	2.999.999.516	2.999.999.516
Ngân hàng TMCP Phương Đông	6.396.304.000	6.396.304.000	6.696.304.000	300.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	7.742.814.664	7.742.814.664	9.684.599.179	1.941.784.515	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	6.668.030.533	6.668.030.533	9.415.623.066	3.093.842.678	346.250.145	346.250.145
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	34.792.308.709	34.792.308.709	35.877.448.183	13.315.535.573	12.230.396.099	12.230.396.099
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - SuMi Trust (5)	19.627.100.639	19.627.100.639	20.054.652.335	12.320.364.544	11.892.812.848	11.892.812.848
Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam	-	-	-	196.741.251	196.741.251	196.741.251
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailese - CN Hà Nội (6)	2.720.281.631	2.720.281.631	2.720.281.631	-	-	-
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (7)	6.599.189.127	6.599.189.127	7.078.624.127	479.435.000	-	-
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín	5.704.895.312	5.704.895.312	5.883.048.090	178.152.778	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thăng Long	140.842.000	140.842.000	140.842.000	140.842.000	140.842.000	140.842.000
Vay ngắn hạn tổ chức, cá nhân khác (8)	216.627.004.001	216.627.004.001	256.163.012.647	230.219.461.533	190.683.452.887	190.683.452.887

CÔNG TY CỔ PHẦN LICOI 13

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

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.24 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (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. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Lãi suất tùy theo thời điểm nhận nợ theo từng kế 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. 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.
- (3) Vay Ngân hàng thương mại cổ phần Bảo Việt - Chi nhánh Cầu Giấy theo hợp đồng tín dụng số 0333-2023-HDDTD1-BVB046 ngày 13/09/2023. Hạn mức cho vay: 450.000.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Thời hạn cho vay tối đa không quá 09 tháng được thỏa thuận tại Kế ước nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của khách hàng. Lãi suất: Được quy định cụ thể tại mỗi kế ước nhận nợ.
- (4) Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Văn Quán theo Hợp đồng tín dụng số CLC-31321-01 ngày 27/11/2024. Hạn mức cho vay: 100.000.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Thời hạn cho vay tối đa không quá 09 tháng được thỏa thuận theo Kế ước nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh của khách hàng. Lãi suất: Được quy định cụ thể mỗi kế ước nhận nợ. Hợp đồng Thế chấp số: 120325-5458255-02-SME/QDN ngày 14 tháng 03 năm 2025. Tài sản thế chấp: Toàn bộ hàng hóa, vật tư, thiết bị liên quan từ hợp đồng thi công xây dựng số: 1226/2024/EPC-NOXH/SHP-LICOI13 ký ngày 26/01/2024 cùng các phụ lục kèm theo.
- (5) 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.
- (6) Thuê tài chính với Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease - Chi nhánh Hà Nội theo 03 hợp đồng để đầu tư máy móc thiết bị phục vụ thi công xây dựng (cần trục tháp Zoomlion WA6013-8A; máy khoan cọc nhồi XR360; máy đào bánh xích PC200-8N1 và PC200-6). Thời hạn thuê từ 36 - 48 tháng. Lãi suất thả nổi từ 8,8% - 8,92%/năm hoặc áp dụng lãi suất cố định trong các kỳ đầu (8,82% - 8,85%), sau đó điều chỉnh lên 10,72% - 10,88%/năm theo từng hợp đồng.
- (7) Thuê tài chính với Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo 05 hợp đồng để đầu tư máy móc, phương tiện phục vụ thi công xây dựng (cần trục bánh lốp XCMG QY50KD; xe ô tô Land Cruiser Prado; máy khoan cọc nhồi XR360, XR360E; 02 cần trục bánh xích Kobelco 7055). Thời hạn thuê từ 36 - 60 tháng. Lãi suất cố định 7,7% - 7,8%/năm trong thời gian đầu; sau đó thả nổi, điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo lãi suất niêm yết của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam cộng biên độ 3,7%/năm (không thấp hơn lãi suất cấp tín dụng trung, dài hạn của bên cho thuê trong từng thời kỳ).
- (8) Các khoản vay các tổ chức, các cá nhân khác (có thời gian dưới 12 tháng) để huy động vốn nhằm mục đích kinh doanh, lãi suất 9 - 11%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 13
Tòa nhà LICOGI 13, đường Khuất Duy Tiến
Phường Thanh Xuân, Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.24 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	1.081.431.791.468	1.081.431.791.468	629.288.519.776	369.066.980.394	827.364.761.746	827.364.761.746
<i>Vay ngân hàng</i>	<i>1.010.493.958.226</i>	<i>1.010.493.958.226</i>	<i>567.286.427.586</i>	<i>317.938.327.360</i>	<i>761.145.858.000</i>	<i>761.145.858.000</i>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	590.000.000	590.000.000	656.000.000	66.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	-	307.886.914.460	307.886.914.460	307.886.914.460
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	227.474.000	227.474.000	-	140.842.000	368.316.000	368.316.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội	474.495.005	474.495.005	632.660.000	158.164.995	-	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông (9)	1.009.201.989.221	1.009.201.989.221	565.997.767.586	9.686.405.905	452.890.627.540	452.890.627.540
<i>Nợ thuê tài chính</i>	<i>60.140.781.188</i>	<i>60.140.781.188</i>	<i>59.822.071.109</i>	<i>48.111.840.034</i>	<i>54.585.059.773</i>	<i>54.585.059.773</i>
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - SuMi Trust (5)	27.342.797.040	27.342.797.040	11.111.111.111	20.182.656.194	42.568.851.783	42.568.851.783
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailese - CN Hà Nội (6)	4.545.273.925	4.545.273.925	10.475.925.925	5.930.652.000	-	-
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (7)	13.219.641.164	13.219.641.164	25.235.648.162	12.016.006.998	-	-
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín	15.033.069.059	15.033.069.059	12.999.385.911	9.982.524.842	12.016.207.990	12.016.207.990
<i>Vay dài hạn tổ chức, cá nhân khác (8)</i>	<i>10.797.052.054</i>	<i>10.797.052.054</i>	<i>2.180.021.081</i>	<i>3.016.813.000</i>	<i>11.633.843.973</i>	<i>11.633.843.973</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 13

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

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.24 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(8) Khoản vay tổ chức, cá nhân có thời hạn từ 12 tháng - 36 tháng để phục vụ sản xuất kinh doanh với lãi suất 9%-12%/năm.

(9) Vay Ngân hàng TMCP Phương Đông theo Hợp đồng tín dụng số 8924/2024/HĐTD-OCB-DN ngày 17/9/2024 và các Phụ lục Hợp đồng sửa đổi, bổ sung giữa CTCP Năng lượng Dầu khí Toàn cầu và Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Chợ Lớn. Thời hạn vay: không quá 11/4/2036. Lãi suất: thả nổi theo từng lần nhận nợ. Mục đích vay: Trả nợ khoản vay đầu tư Nhà máy thủy điện Nậm Pàn 5 tại BIDV (bao gồm cả phí trả nợ trước hạn).

Tài sản đảm bảo: Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm toàn bộ công trình và máy móc thiết bị của Nhà máy thủy điện Nậm Pàn 5; Toàn bộ cổ phiếu/ cổ phần của CTCP Năng lượng Dầu khí Toàn cầu thuộc sở hữu của CTCP Licogi 13 (87,1% cổ phần); Bảo lãnh vay vốn của CTCP Licogi 13; Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện nhà máy thủy điện giữa CTCP Dầu khí Toàn cầu và Tổng Công ty Điện lực miền Bắc số 154/EVN NPC-B9 tháng 9/2025.

Vay Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) theo Hợp đồng tín dụng số 9700/2025/HĐCTD-OCB-DN ngày 18/01/2025 giữa Công ty Cổ phần Sông Nhiệm 3 và Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Chợ Lớn. Hạn mức tín dụng: 315.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: không quá ngày 11/11/2033. Mục đích vay: Trả nợ khoản vay đầu tư Nhà máy thủy điện Sông Nhiệm 3 (công suất 14,2 MW) tại BIDV (bao gồm phí trả nợ trước hạn nếu có).

Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án; toàn bộ công trình, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, các động sản khác; các tài khoản, quyền tài sản và quyền theo các hợp đồng liên quan đến dự án.

CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 13
Tòa nhà LICOGI 13, đường Khuất Duy Tiến
Phường Thanh Xuân, Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.25 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	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng
Tại 01/01/2024	950.845.690.000	308.550.000	50.149.592	(12.034.773.335)	22.598.053.274	40.583.505	5.775.693.894	428.073.427.047	1.395.657.373.977
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	2.089.112.517	-	2.089.112.517
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	799.656.435	-	(1.555.018.556)	-	(755.362.121)
Tăng, giảm khác	-	-	-	-	-	4.040.917	-	-	4.040.917
Lợi ích CDKKS trong năm	-	-	-	-	(21.278.642)	-	-	3.966.254.042	3.944.975.400
Giảm do mất quyền kiểm soát Công ty con	-	-	-	-	(3.219.269.300)	-	-	(254.776.259.197)	(257.995.528.497)
Tại 31/12/2024	950.845.690.000	308.550.000	50.149.592	(12.034.773.335)	20.157.161.767	44.624.422	6.309.787.855	177.263.421.892	1.142.944.612.193
Tại 01/01/2025	950.845.690.000	308.550.000	50.149.592	(12.034.773.335)	20.157.161.767	44.624.422	6.309.787.855	177.263.421.892	1.142.944.612.193
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-	22.726.119.343	8.095.350.511	30.821.469.854
Trích lập các quỹ (i)	-	-	-	-	596.286.674	-	(322.722.316)	-	273.564.358
Công ty con tăng vốn	-	-	-	-	-	-	-	147.000.000.000	147.000.000.000
Mất quyền kiểm soát Công ty con	-	-	(50.149.592)	-	-	-	-	13.366.499.494	13.316.349.902
Tại 31/12/2025	950.845.690.000	308.550.000	-	(12.034.773.335)	20.753.448.441	44.624.422	28.713.184.882	345.725.271.897	1.334.355.996.307

(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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.25 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b) Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	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	Năm 2024
	VND	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	-	-

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
- Cổ phiếu phổ thông	95.084.569	95.084.569
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	(863.908)	(863.908)
- Cổ phiếu phổ thông	(863.908)	(863.908)
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	94.220.661	94.220.661
- Cổ phiếu phổ thông	94.220.661	94.220.661
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP.

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	3.410.202.463.329	2.540.911.486.318
Doanh thu kinh doanh bất động sản	66.153.467.923	18.410.149.481
Doanh thu bán hàng hóa	1.149.927.056.706	1.065.678.685.127
Doanh thu cung cấp dịch vụ	34.401.694.813	70.051.354.150
Doanh thu khác	1.124.896.651	100.136.370
Tổng	4.661.809.579.422	3.695.151.811.446
Trong đó: Doanh thu với bên liên quan	56.962.825.456	125.486.714.667

(Chi tiết tại thuyết minh 7.1)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	3.256.467.987.448	2.443.229.017.586
Giá vốn kinh doanh bất động sản	44.822.095.256	12.396.618.431
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm	1.132.596.460.687	1.063.672.139.941
Giá vốn cung cấp dịch vụ	22.934.454.122	59.857.584.249
Giá vốn khác	564.811.529	285.274.988
Tổng	4.457.385.809.042	3.579.440.635.195

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, cho vay	8.109.880.171	9.638.338.812
Doanh thu chuyển nhượng vốn góp	85.249.470.683	60.986.964.500
Tổng	93.359.350.854	70.625.303.312

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi vay	123.152.000.136	51.951.060.234
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	-	535.571.628
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(5.719.781.996)	(4.676.906.597)
Chi phí đầu tư góp vốn	40.404.573.083	56.609.490.000
Chi phí tài chính khác	-	13.404.427
Tổng	157.836.791.223	104.432.619.692

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí vật liệu, công cụ dụng cụ	760.743.717	1.341.107.882
Chi phí nhân viên quản lý	44.766.249.551	33.911.108.956
Chi phí khấu hao	4.772.307.814	5.741.629.773
Thuế, phí, lệ phí	16.852.801	85.169.296
Trích lập dự phòng	7.677.162.197	7.616.693.400
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.352.299.957	8.387.958.295
Chi phí khác bằng tiền	3.136.714.039	5.310.935.468
Phân bổ lợi thế thương mại	9.297.807.489	10.236.562.375
Tổng	83.780.137.565	72.631.165.445

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6.6 Lợi nhuận khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác	625.198.081	1.661.785.888
Thanh lý tài sản cố định	218.422.988	1.055.881.703
Hoàn nhập chi phí bảo hành	-	518.626.250
Thu nhập khác	406.775.093	87.277.935
Chi phí khác	5.047.688.366	6.042.017.153
Các khoản phạt vi phạm hành chính, chậm nộp	3.638.589.307	3.909.519.139
Chi phí khác	1.409.099.059	2.132.498.014
Lợi nhuận khác	(4.422.490.285)	(4.380.231.265)

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	20.535.133.179	5.178.660.960
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	20.535.133.179	5.178.660.960

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 Trình bày lại VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	22.726.119.343	2.089.112.517
Điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận để xác định lãi (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	-	(161.361.158)
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(161.361.158)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	22.726.119.343	1.927.751.359
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	94.220.661	94.220.661
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	241	20

(*) Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng ban quản lý điều hành. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2024 của Công ty đã được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2024 sau khi điều chỉnh lợi nhuận và trích quỹ khen thưởng, phúc lợi trình bày lại như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024			
	Số đã trình bày VND	Số trình bày lại VND	Chênh lệch VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.089.112.517	2.089.112.517	-
Điều chỉnh tăng giảm lợi nhuận để xác định lãi (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	-	(161.361.158)	(161.361.158)
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(161.361.158)	(161.361.158)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	2.089.112.517	1.927.751.359	(161.361.158)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	94.220.661	94.220.661	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	22	20	(2)

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 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
Công ty TNHH Hai thành viên Licogi 13 Thuận Phước	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư nông nghiệp Sài Gòn Thành Đạt	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Licogi 13	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Năng lượng tái tạo Licogi 13	Đầu tư khác
Thành viên chủ chốt của Công ty: Thành viên Hội đồng Quản trị, 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

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 Hội đồng Quản trị (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 (Bổ 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 (Bổ 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 (Bổ 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 (Bổ nhiệm từ ngày 30/6/2025)	18.000.000	-
Bà Lại Thị Thơ	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 03/4/2025)	251.762.037	-
Bà Trần Thị Văn Anh	Phụ trách quản trị	287.821.655	287.774.512
Tổng		4.419.149.392	4.342.636.459

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

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			56.962.825.456	125.486.714.667
Công ty CP Licogi 13 - Vật liệu xây dựng	Công ty liên kết	Bán hàng hóa	46.450.560.810	13.155.259.144
Công ty CP phần Địa ốc xanh Sài Gòn Thuận Phước	Công ty liên kết	Thuê VP, phí dịch vụ	375.348.831	191.437.570
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Licogi 13	Công ty liên kết	Bán hàng, cung cấp dịch vụ	-	25.929.214.652
Công ty CP Năng lượng tái tạo Licogi 13	Đầu tư khác	Bán hàng hóa	9.574.188.072	85.962.665.267
		Thuê VP, phí dịch vụ	177.361.849	92.330.785
	Đầu tư khác	Thuê VP, phí dịch vụ	385.365.894	155.807.249
2. Mua hàng hóa, dịch vụ			132.748.763.862	172.671.426.360
Công ty CP Licogi 13 - Vật liệu xây dựng	Công ty liên kết	Mua nguyên vật liệu	67.017.101.897	64.526.008.273
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Licogi 13	Công ty liên kết	Giá trị thi công	874.457.065	5.727.579.179
Công ty Cổ phần Licogi 13 - Đầu tư xây dựng và hạ tầng	Đầu tư khác	Mua hàng hóa	64.610.154.150	89.459.861.528
	Công ty liên kết	Giá trị thi công	247.050.750	12.957.977.380
3. Giao dịch khác với bên liên quan			Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
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 Tổng Giám đốc	Cho Công ty vay	9.200.000.000	-
Bà Hoàng Thị Khanh	Vợ TV HĐQT	Lãi vay	600.000.000	-
		Licogi 13 phải trả		-
		Cho công ty vay	33.600.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
1. Phải thu khách hàng		118.152.749.638	117.134.524.950
Công ty CP Licogi 13 - Vật liệu xây dựng và các đơn vị trực thuộc	Công ty liên kết	2.384.591.180	2.054.346.119
Công ty CP địa ốc xanh Sài Gòn Thuận Phước	Công ty liên kết	115.043.889.639	114.562.574.571
Công ty CP Đầu tư công nghệ Licogi 13	Đầu tư khác	369.380.575	303.301.378
Công ty CP Năng lượng tái tạo Licogi 13	Đầu tư khác	354.888.244	214.302.882
		31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
2. Trả trước cho người bán		68.734.031.231	87.643.426.908
Công ty CP Licogi 13 - Đầu tư XD và Hạ tầng	Công ty liên kết	37.811.177.633	37.811.177.633
Công ty CP Licogi 13 - Vật liệu xây dựng	Công ty liên kết	30.922.853.598	49.832.249.275
		31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
3. Phải thu khác		88.224.612.303	106.131.993.743
Công ty CP Licogi 13 - Đầu tư XD và Hạ tầng	Công ty liên kết	1.900.000.000	1.900.000.000
Công ty CP Licogi 13 - Vật liệu xây dựng	Công ty liên kết	1.936.071.831	1.936.071.831
Công ty CP Địa ốc ICI An Thịnh	Công ty liên kết	84.388.540.472	102.295.921.912
		31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
4. Phải trả người bán		10.257.466.155	31.426.414.647
Công ty CP 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 CP Năng lượng tái tạo Licogi 13	Đầu tư khác	1.297.535.955	1.774.018.221
Công ty CP Đầu tư công nghệ Licogi 13	Đầu tư khác	11.395.293	5.445.746.090
		31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
5. Người mua trả tiền trước		6.204.251.000	5.904.251.000
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 HỢP NHẤT (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		26.000.000	26.000.000
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		247.527.496.647	171.172.216.881
Công ty CP địa ốc xanh Sài Gòn Thuận Phước	Công ty liên kết	26.716.493.418	23.691.493.418
Công ty CP Nông nghiệp Sài Gòn Thành Đạt	Đầu tư khác	148.345.999.229	91.409.905.463
Công ty CP Năng lượng tái tạo Licogi 13	Đầu tư khác	-	21.726.000.000
Công ty Cổ phần Licogi 13 Hoa Lư	Công ty liên kết	34.454.000.000	-
Bà Nguyễn Thanh Tú	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	10.866.186.000	18.150.000.000
Bà Hoàng Thị Khanh	Vợ TV HĐQT	25.000.000.000	15.000.000.000
Ông Đỗ Thanh Hà	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	2.044.818.000	1.194.818.000
Ông Trần Quang Huy	Phó TGĐ	100.000.000	-
		31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
8. Vay ngắn hạn, dài hạn		7.411.884.926	4.973.423.922
Bà Lâm Thị Thu Phương	Vợ của Ông Phạm Văn Thắng - Chủ tịch HĐQT	150.000.000	150.000.000
Bà Nguyễn Thị Thơm	Trưởng Ban Kiểm soát	7.261.884.926	4.823.423.922

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 chính. 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	Kinh doanh hàng hóa, vật tư	Kinh doanh dịch vụ và khác	Tổng
Doanh thu thuần theo lĩnh vực kinh doanh	3.476.355.931.252	1.149.927.056.706	35.526.591.464	4.661.809.579.422
Lãi, lỗ gộp theo lĩnh vực kinh doanh	175.065.848.548	17.330.596.019	12.027.325.813	204.423.770.380
Doanh thu và chi phí không phân bổ theo lĩnh vực				
Doanh thu hoạt động tài chính				93.359.350.854
Chi phí tài chính				(157.836.791.223)
Chi phí bán hàng và quản lý				(83.780.137.565)
Lợi nhuận khác				(4.422.490.285)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(20.535.133.179)
Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế				30.821.469.854

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024				
Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh	Bất động sản, Xây dựng	Kinh doanh hàng hóa, vật tư	Kinh doanh dịch vụ và khác	Tổng
Doanh thu thuần theo lĩnh vực kinh doanh	2.559.321.635.799	1.065.678.685.127	70.151.490.520	3.695.151.811.446
Lãi, lỗ gộp theo lĩnh vực kinh doanh	103.695.999.782	2.006.545.186	10.008.631.283	115.711.176.251
Doanh thu và chi phí khác không phân bổ theo lĩnh vực				
Doanh thu hoạt động tài chính				70.625.303.312
Chi phí tài chính				(104.432.619.692)
Chi phí bán hàng và quản lý				(72.631.165.445)
Lợi nhuận khác				(4.380.231.265)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(5.178.660.960)
Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế				6.055.366.559

7.3 Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Tổng giá trị thanh lý công ty con trong năm: 80.000.000.000 đồng.

Phần giá trị thanh lý Công ty con được thanh toán bằng tiền và các khoản tương đương tiền: 39.500.000.000 đồng.

7.4 Cam kết vốn

Ngày 09/5/2025, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

7.5 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Thuý Linh

Kế toán trưởng

Lh

Lại Thị Thơ

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Phạm Văn Thắng



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**