

Số: 145/2025/BCKT-CPA VIETNAM-NV1

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi:****Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc****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 27/3/2025, từ trang 06 đến trang 49, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, 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 Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc 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 hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính 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 Tổng Giám đốc 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 kiểm 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 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.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 7.3 - Phân loại lại và điều chỉnh hồi tố của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện phân loại lại và điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu tài chính tại ngày 01/01/2024 trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 kèm theo.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác. Báo cáo kiểm toán độc lập số 204/BCKT-TC phát hành ngày 29/3/2024 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Phan Thanh Nam.

---

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

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

Giấy Ủy quyền số: 02/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 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 27 tháng 3 năm 2025

---

**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 2024

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024	Trình bày lại
			VND	01/01/2024 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>3.734.010.298.544</b>	<b>4.158.129.075.577</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>36.636.267.168</b>	<b>40.940.018.117</b>
1. Tiền	111		33.086.267.168	37.390.018.117
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.550.000.000	3.550.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>67.937.334.003</b>	<b>73.831.366.533</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	67.937.334.003	73.831.366.533
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.019.690.844.458</b>	<b>3.123.706.068.192</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	1.668.434.274.912	1.625.035.144.091
2. Trả trước cho người bán	132	5.4	677.441.220.174	629.805.808.125
3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	134		-	12.298.895.758
4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	12.465.908.902	35.272.474.825
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	693.593.315.587	846.659.870.976
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(32.243.875.117)	(25.366.125.583)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>569.398.906.174</b>	<b>825.124.759.613</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.8	569.398.906.174	825.124.759.613
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>40.346.946.741</b>	<b>94.526.863.122</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.15	1.678.033.068	3.617.397.014
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		38.570.564.995	90.479.400.864
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.19	98.348.678	430.065.244



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024	Trình bày lại
			VND	01/01/2024 VND
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	<b>200</b>		<b>2.349.715.645.434</b>	<b>2.425.907.368.412</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>228.115.430.311</b>	<b>466.892.156.299</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.3	-	7.797.088.900
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	5.4	3.438.704.091	14.687.675.052
3. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	27.000.000.000	-
4. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	197.676.726.220	444.407.392.347
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>232.530.754.844</b>	<b>279.272.771.988</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	144.302.036.320	193.916.028.155
<i>Nguyên giá</i>	222		288.375.994.339	394.038.631.821
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(144.073.958.019)	(200.122.603.666)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.10	86.541.818.952	82.487.496.306
<i>Nguyên giá</i>	225		116.633.848.847	110.900.700.059
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(30.092.029.895)	(28.413.203.753)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	1.686.899.572	2.869.247.527
<i>Nguyên giá</i>	228		1.881.066.240	5.655.144.100
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(194.166.668)	(2.785.896.573)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	5.12	<b>86.376.056.707</b>	<b>182.285.143.733</b>
1. Nguyên giá	231		87.633.840.203	193.414.827.328
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.257.783.496)	(11.129.683.595)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.253.028.054.703</b>	<b>1.189.268.205.516</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.8	62.589.501.923	47.753.411.611
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	1.190.438.552.780	1.141.514.793.905
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>490.742.018.990</b>	<b>232.995.667.648</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.14	410.002.074.358	147.450.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.14	81.275.516.260	85.768.910.660
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	5.14	(535.571.628)	(423.243.012)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5.14	-	200.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>58.923.329.879</b>	<b>75.193.423.228</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.15	2.155.730.062	8.189.261.036
2. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		42.000.000	42.000.000
3. Lợi thế thương mại	269	5.16	56.725.599.817	66.962.162.192
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>6.083.725.943.978</b>	<b>6.584.036.443.989</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

			Trình bày lại	
			31/12/2024	01/01/2024
NGUỒN VỐN	MS	TM	VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>4.940.781.331.785</b>	<b>5.188.379.070.012</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.438.757.156.071</b>	<b>3.595.137.544.615</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.17	895.495.318.035	1.073.998.984.975
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.18	397.633.352.182	297.284.622.370
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.19	11.982.953.689	43.002.361.010
4. Phải trả người lao động	314		28.496.095.783	107.611.851.342
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.20	166.431.800.218	213.562.033.533
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.21	1.443.742.151	8.110.845.965
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.22	259.521.795.855	222.333.747.032
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.24	1.674.417.371.872	1.625.597.329.401
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.23	-	152.804.317
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.334.726.286	3.482.964.670
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.502.024.175.714</b>	<b>1.593.241.525.397</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.17	111.583.365.094	46.958.066.302
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.18	27.106.332.405	112.376.205.469
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả dài hạn khác	337	5.22	530.817.282.964	492.693.899.123
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.24	827.364.761.746	939.333.144.747
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.23	5.152.433.505	1.880.209.756
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>1.142.944.612.193</b>	<b>1.395.657.373.977</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.25</b>	<b>1.142.944.612.193</b>	<b>1.395.657.373.977</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		950.845.690.000	950.845.690.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		950.845.690.000	950.845.690.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		308.550.000	308.550.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		50.149.592	50.149.592
4. Cổ phiếu quỹ	415		(12.034.773.335)	(12.034.773.335)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		20.157.161.767	22.598.053.274
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		44.624.422	40.583.505
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		6.309.787.855	5.775.693.894
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		4.220.675.338	7.660.750.110
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		2.089.112.517	(1.885.056.216)
8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		177.263.421.892	428.073.427.047
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> <b>(440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>6.083.725.943.978</b>	<b>6.584.036.443.989</b>

Người lập biểu

*Lại Thị Thơ*

Lại Thị Thơ

Kế toán trưởng

*Nguyễn Thị Thơm*

Nguyễn Thị Thơm

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2025



Phạm Văn Thăng



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Trình bày lại
			VND	Năm 2023 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	3.695.151.811.446	3.325.201.927.581
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	-	3.858.701.000
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>6.3</b>	<b>3.695.151.811.446</b>	<b>3.321.343.226.581</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	6.4	3.579.440.635.195	3.239.524.814.416
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>115.711.176.251</b>	<b>81.818.412.165</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.5	70.625.303.312	316.041.107.422
7. Chi phí tài chính	22	6.6	104.432.619.692	284.835.230.396
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>23</i>		<i>51.951.060.234</i>	<i>130.356.880.819</i>
8. Phần lãi trong công ty liên doanh liên kết	24		6.341.564.358	-
9. Chi phí bán hàng	25	6.7	-	2.557.243.322
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.8	72.631.165.445	99.359.774.027
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)</b>	<b>30</b>		<b>15.614.258.784</b>	<b>11.107.271.842</b>
12. Thu nhập khác	31	6.9	1.661.785.888	3.032.515.911
13. Chi phí khác	32	6.9	6.042.017.153	11.288.354.497
<b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>	<b>6.9</b>	<b>(4.380.231.265)</b>	<b>(8.255.838.586)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>11.234.027.519</b>	<b>2.851.433.256</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	5.178.660.960	5.049.177.105
<b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>6.055.366.559</b>	<b>(2.197.743.849)</b>
18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		2.089.112.517	(1.885.056.215)
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.966.254.042	(312.687.634)
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.11	22	(28)

Người lập biểu

*Lk*

Lại Thị Thơ

Kế toán trưởng

*Thom*

Nguyễn Thị Thom

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2025



*h*

Phạm Văn Thăng



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Trình bày lại	
			Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		11.234.027.519	2.851.433.256
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02		30.808.105.617	59.444.167.560
Các khoản dự phòng	03		3.870.658.718	16.231.118.369
Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(71.681.185.015)	(21.567.938.856)
Chi phí lãi vay	06		51.951.060.234	136.321.264.389
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		26.182.667.073	193.280.044.718
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		398.391.314.998	(185.609.415.339)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		240.889.763.127	31.648.417.248
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(173.616.066.356)	(266.443.633.142)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		7.972.894.920	7.188.967.723
- Tiền lãi vay đã trả	14		(59.562.405.606)	(136.321.264.389)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.221.158.761)	(8.681.583.383)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(9.896.771.488)	(8.162.525)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		427.140.237.907	(364.946.629.089)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Chi mua sắm, xây dựng TSCĐ & TS dài hạn khác	21		(335.665.727.860)	(65.451.298.156)
2. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ & TS dài hạn khác	22		2.706.480.322	829.545.455
3. Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(112.773.417.926)	(33.715.161.066)
4. Thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		106.879.385.396	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(15.846.605.600)	(68.310.434.400)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.391.470.947	21.567.938.856
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		(345.308.414.721)	(145.079.409.311)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		3.484.275.556.584	3.330.204.991.771
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(3.547.423.897.114)	(2.824.089.919.388)
3. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(22.987.233.605)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		(86.135.574.135)	506.115.072.383
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50		(4.303.750.949)	(3.910.966.017)
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		40.940.018.117	44.850.984.134
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái</b>	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	70	5.1	36.636.267.168	40.940.018.117

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc

Lại Thị Thơ

Lại Thị Thơ

Nguyễn Thị Thơm

Nguyễn Thị Thơm



Phạm Văn Thăng