

TỔNG CÔNG TY LICOGI - CTCP

Số: 122/2026/CV-TCKT

“V/v: Ý kiến kiểm toán ngoại trừ BCTC
Công ty Mẹ năm 2025”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Kính gửi: - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Tổng công ty LICOGI – CTCP nhận được Quyết định số 406/QĐ-SGDHN ngày 07/04/2026 về việc duy trì diện cảnh báo đối với Cổ phiếu LIC của Tổng công ty LICOGI-CTCP do Báo cáo tài chính năm bị tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ 03 năm liên tiếp trở lên.

Báo cáo tài chính trong 03 năm 2023, năm 2024 và năm 2025 của Tổng công ty LICOGI-CTCP được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế (iCPA). Trên báo cáo tài chính kiểm toán 03 năm qua, kiểm toán viên đều đưa ra ý kiến ngoại trừ có nội dung và cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau:

“Đến thời điểm 01 tháng 01 năm 2017, Tổng công ty đã thực hiện vốn hóa lãi vay vào dự án khu đô thị mới Thịnh Liệt với tổng giá trị lũy kế là 282,58 tỷ đồng. Trong đó, chi phí lãi vay được ghi nhận vào khoản mục “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn” liên quan đến hạng mục lô CT7 - Dự án khu đô thị mới Thịnh Liệt là 10,8 tỷ đồng, phần chi phí lãi vay vốn hóa còn lại với giá trị 271,78 tỷ đồng đã được Tổng công ty - Công ty mẹ dùng là một phần tài sản góp vốn khi thành lập Công ty con - Công ty TNHH MTV Nhà ở và Đô thị Licogi trong năm 2016. Tính đến thời điểm bàn giao dự án này vào ngày 20 tháng 07 năm 2016 cho công ty con, Tổng Công ty đã thực hiện vốn hóa lãi vay vào dự án này với tổng giá trị lũy kế là 271,6 tỷ đồng. Chúng tôi không thể thu nhập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào Dự án này theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay (CMKTVN số 16).

Đến thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2025, Tổng Công ty đã vốn hóa lãi vay của các hợp đồng vay giải ngân với mục đích tài trợ cho dự án hoặc thanh toán nợ gốc cho dự án là 113,14 tỷ đồng vào khoản mục phải thu ngắn hạn khác. Trong năm 2025, Tổng Công ty tiếp tục vốn hóa lãi vay của các hợp đồng phục vụ dự án với giá trị vốn hóa là 51,2 tỷ đồng vào khoản mục phải thu khác ngắn hạn. Theo đó, tổng giá trị chi phí lãi vay đã được vốn hóa lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 vào khoản mục phải thu khác ngắn hạn là 164,35 tỷ đồng (Xem chi tiết tại thuyết minh số V.5).

Vì dự án khu đô thị mới Thịnh Liệt kéo dài nên chúng tôi không thể thu thập được các thông tin cần thiết để xác định chi phí lãi vay vào dự án này theo Chuẩn mực kế toán số 16 - chi phí đi vay (VAS16). Do vậy chúng tôi không thể xác định được liệu có phải điều chỉnh số dư của các khoản mục “Đầu tư vào công ty con” và “Phải thu ngắn hạn khác” tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 liên quan đến dự án này hay không.

Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty con - Công ty TNHH MTV Nhà ở và Đô thị Licogi không thực hiện đánh giá khả năng thu hồi của khoản tạm ứng cho Ban Quản lý dự án KĐTMT Thịnh Liệt với giá trị khoảng 55 tỷ đồng. Tổng công ty chưa thực hiện trích lập dự phòng cho khoản đầu tư vào Công ty con này theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ tài chính. Nếu Tổng công ty thực hiện trích lập dự phòng cho khoản đầu tư vào Công ty con này thì



khoản mục “Đầu tư tài chính dài hạn” và “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 sẽ giảm đi tương ứng khoảng 55 tỷ đồng.

1. Tổng công ty LICOGI-CTCP xin giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ của Công ty kiểm toán với Quý Sở như sau:

Dự án khu đô thị Thịnh Liệt được Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội ra quyết định số 3649/QĐ-UB vào ngày 17/09/2007 về việc cho phép TCT Xây dựng và Phát triển Hạ tầng – LICOGI (Bộ Xây dựng) sử dụng chính thức 351.618m² đất tại các phường Thịnh Liệt, Tương Mai và Hoàng Văn Thụ, Quận Hoàng Mai để thực hiện Dự án. Ngày 15/09/2017, UBND Thành phố Hà Nội ban hành quyết định Chủ trương đầu tư số điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án với nội dung Nhà đầu tư là Công ty TNHH MTV Nhà ở và Đô thị LICOGI. Trong quá trình thực hiện Dự án, chi phí lãi vay phát sinh được công ty TNHH MTV Nhà ở và Đô thị LICOGI hạch toán vốn hóa theo chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16. Tuy nhiên Dự án kéo dài vì các yếu tố khách quan, đến thời điểm hiện tại Dự án vẫn trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng. Đối với phần diện tích đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, UBND Quận Hoàng Mai đã có văn bản báo cáo tiến độ, diện tích đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng Dự án Khu đô thị mới Thịnh Liệt và UBND Quận đề nghị UBND Thành phố hoàn thiện các thủ tục giao đất cho Nhà đầu tư thực hiện Dự án, do vậy Tổng công ty tiếp tục vốn hóa chi phí lãi vay liên quan đến Dự án này mà không tạm dừng vốn hóa chi phí lãi vay. Đồng thời khi thành lập các Công ty con là Công ty TNHH MTV Nhà ở và Đô thị LICOGI và Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng LICOGI2 Tổng công ty xác định các chi phí lãi vay vốn hóa này là một phần tài sản vốn góp khi thành lập công ty con.

Đối với khoản trích lập dự phòng đầu tư vào Công ty con- Công ty TNHH MTV Nhà ở và Đô thị LICOGI do Công ty con này chưa đánh giá khả năng thu hồi đối với các khoản tạm ứng cho Ban quản lý dự án. Do Dự án đang triển khai nên các khoản tạm ứng này Công ty con đang phối hợp với các bên được tạm ứng để thu hồi hoặc làm thủ tục hoàn ứng khi đủ hồ sơ chứng từ. Do vậy, Công ty con chưa trích lập dự phòng phải thu đối với khoản tạm ứng này. Mặt khác, trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng công ty, chúng tôi đã trích lập dự phòng tạm ứng này khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Phương án khắc phục:

Đối với dự án Khu đô thị mới Thịnh Liệt, Ngày 30/5/2023, Thanh tra Chính phủ đã ban hành Kết luận thanh tra số 1229/KL-TTTP về việc thực hiện sắp xếp lại, cổ phần hóa, thoái vốn các doanh nghiệp Nhà nước thuộc Bộ Xây dựng, trong đó có nội dung liên quan đến chi phí cơ hội đối với quyền phát triển dự án Khu đô thị mới Thịnh Liệt, cụ thể xác lập giá trị chi phí cơ hội của toàn bộ (100%) dự án khu đô thị mới Thịnh Liệt không thấp hơn số tiền 348.884,5 triệu đồng và TCT LICOGI – CTCP có trách nhiệm thực hiện thu nộp số tiền 348.885,5 triệu đồng vào NSNN theo quy định.



Ngày 23 tháng 04 năm 2025, Tổng công ty đã nộp số tiền 348,885 tỷ đồng về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp theo kết luận của Thanh tra chính phủ số 1299/KL-TTCTP ngày 30 tháng 05 năm 2023. Công ty TNHH MTV Nhà ở và Đô thị Licogi (Công ty con 100% vốn của TCT) đang làm thủ tục đề nghị xin gia hạn tiến độ với UBND thành phố Hà Nội để UBND Thành phố Hà Nội để xem xét chấp thuận. Trong thời gian tới dự án được cấp phép và gia khi đó các vấn đề trên sẽ được khắc phục.

Tổng Công ty LICOGI-CTCP xin được giải trình nguyên nhân và phương hướng khắc phục như trên, rất mong nhận được sự chấp thuận từ Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT TCT, Ban KS (để báo cáo);
- Lưu VT, TCKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phan Thanh Hải

