

TỔNG CÔNG TY LICOGI - CTCP

Số: 124/2026/CV-TCKT

"V/v: Giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ
BCTC hợp nhất 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. Tại Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau:

Dự án khu đô thị mới Thịnh Liệt

Tính đến thời điểm 01 tháng 01 năm 2024, Tổng Công ty đã thực hiện vốn hóa lãi vay vào khoản mục "Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn" của dự án Khu đô thị mới Thịnh Liệt với tổng giá trị lũy kế là 396,8 tỷ đồng. Trong năm 2024, Tổng Công ty tiếp tục thực hiện vốn hóa lãi vay vào "Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn" là 41 tỷ đồng. Theo đó, tổng giá trị chi phí lãi vay đã được vốn hóa lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 437,8 tỷ đồng. 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 vốn hóa vào dự án này theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay (CMKTVN số 16)".

- **Giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ của Công ty kiểm toán liên quan đến dự án khu đô thị mới Thịnh Liệt:**

Dự án khu đô thị Thịnh Liệt được Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội ra quyết định số 3649/QĐ-UB ngày 17/9/2007 của UBND thành phố Hà Nội 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 đang 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.

- 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-TTTP 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 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.

Các khoản công nợ phải thu và dự phòng phải thu khó đòi:

Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2025, các công ty con của Tổng công ty đang ghi nhận một số khoản phải thu mà kiểm toán viên không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến quyền và nghĩa vụ, tính hiện hữu, chính xác và đầy đủ cũng như không đánh giá được tổn thất của các khoản nợ phải thu này. Cụ thể: Công ty Cổ phần Licogi 15: 74,37 tỷ đồng và 76,06 tỷ đồng; Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước - Licogi: 3,4 tỷ đồng và 3,5 tỷ đồng; Công ty Cổ phần Kỹ thuật nền móng và Xây dựng 20: 96,67 tỷ đồng và 98,18 tỷ đồng; Công ty Cổ phần Licogi Quảng Ngãi: 9,63 tỷ đồng và 9,49 tỷ đồng.

Hàng tồn kho

Kiểm toán viên không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán cần thiết để xác định tính hiện hữu của hàng tồn kho tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 của các Công ty con của Tổng công ty, cụ thể như sau: Công ty Cổ phần Licogi 15: 5,62 tỷ đồng và 7,68 tỷ đồng; Công ty Cổ phần Kỹ thuật nền móng và Xây dựng 20: 10,3 tỷ đồng và 10,3 tỷ đồng; Công ty Cổ phần Licogi Quảng Ngãi: 13,58 tỷ đồng và 13,58 tỷ đồng.

Các khoản công nợ phải trả

Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2025, tại các công ty con của Tổng công ty đang ghi nhận một số khoản nợ phải trả, nhưng kiểm toán viên không thể thu thập được các tài liệu cần thiết để xác định được quyền và nghĩa vụ, tính hiện hữu, chính xác và đầy đủ của các khoản nợ phải trả này, cụ thể như sau: Công ty Cổ phần Licogi 15: 105,45 tỷ đồng và 98,62 tỷ đồng; Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước - Licogi: 7 tỷ đồng và 7 tỷ đồng; Công ty Cổ phần Kỹ thuật nền móng và Xây dựng 20: 80,19 tỷ đồng và 79,54 tỷ đồng; Công ty Cổ phần Licogi Quảng Ngãi: 17,4 tỷ đồng và 17,99 tỷ đồng.

Một số vấn đề khác

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty Cổ phần Licogi 15 (công ty con của Tổng Công ty) chưa ghi nhận chi phí lãi vay theo thông báo nợ quá hạn, tổng dư nợ lãi và dư lãi phạt của Công ty con này tại Ngân hàng TCMP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bim Sơn lần lượt là 12,06 tỷ đồng và 1,86 tỷ đồng. Đối với các khoản vay khác, do chúng tôi không thu thập được các hợp đồng vay phát sinh từ các năm trước và vẫn còn số dư cho đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 nên chúng tôi không thể ước tính đầy đủ tiền lãi vay Công ty con này cần phải ghi nhận nên chúng tôi không thể xác định được các điều chỉnh cần thiết liên quan đến



lãi/(lỗ) trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ của Công ty kiểm toán liên quan đến các nội dung trên:

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của Công ty kiểm toán đã nêu ở trên là những tồn tại của các công ty con đã phát sinh từ nhiều năm trước, đến nay chưa có khả năng khắc phục do nhiều nguyên nhân như quá trình quyết toán công trình bị kéo dài, dự án chưa hoàn thành, phát sinh kiện tụng, khó khăn về tài chính nên việc đối chiếu công nợ với khách hàng gặp khó khăn hoặc do các chủ đầu tư, nhà thầu chính chây ỳ, né tránh việc thực hiện đối chiếu công nợ vì sợ bị đòi nợ ,...

- Phương án khắc phục.

Tổng công ty LICOGI – CTCP sẽ đôn đốc, chỉ đạo các Công ty con tiến hành rà soát đối chiếu các khoản công nợ phải thu, phải trả, kiểm kê hàng tồn kho, trích lập dự phòng phải thu, hạch toán đầy đủ các khoản phạt vi phạm, phạt chậm nộp các loại thuế, các khoản chi phí lãi vay phải trả ngân hàng theo quy định.

Tổng công ty LICOGI – CTCP xin được giải trình nguyên nhân và phương án 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.

