

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Kính gửi : - **ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**
- **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

1. Tên công ty: Công ty cổ phần Lilama 7
2. Mã chứng khoán: LM7
3. Địa chỉ trụ sở: 332 đường 2/9, Phường Hoà Cường, TP. Đà Nẵng.
4. Điện thoại: 0236.3642666 Fax: 0236.3621722.
5. Người thực hiện công bố thông tin: **Lê Sơn Hoàn Chức vụ: Tổng giám đốc**
6. Nội dung công bố thông tin:

Nội dung giải trình ngoại trừ ý kiến kiểm toán:

***Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:**

1. Tại thời điểm 31/12/2025, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ tài liệu để khẳng định được số liệu hàng tồn kho là nguyên liệu, vật liệu và công cụ, dụng cụ đang được trình bày trên Báo cáo tài chính của công ty với số tiền là 1,75 tỷ VND cũng như giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho. Do đó, chúng tôi không thể khẳng định được tính hiện hữu và giá trị của hàng tồn kho đang được trình bày trên báo cáo tài chính năm 2025 của công ty.

2. Tại báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, chúng tôi đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với các sai sót trọng yếu liên quan đến các khoản mục: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, nợ phải thu; chi phí trả trước dài hạn, chi phí khác. Những vấn đề này vẫn chưa được Công ty khắc phục nên vẫn tiếp tục ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của công ty.

+ Chúng tôi đã thực hiện các thủ tục kiểm toán cần thiết, tuy nhiên không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán để khẳng định được tính chính xác của chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty tại thời điểm 01/01/2025 với tổng số tiền là 52,483 tỷ VND và tại thời điểm 31/12/2025 với tổng số tiền là 20,032 tỷ VND. Do đó, chúng tôi chưa xác định được các điều chỉnh cần thiết liên quan đến khoản mục hàng tồn kho cũng như ảnh hưởng (nếu có) đối với các khoản mục có liên quan trên báo cáo tài chính cho năm 2025 của Công ty.

+ Tại thời điểm 31/12/2024 và 31/12/2025, Chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng kiểm toán đối với đánh giá của ban Tổng giám đốc Công ty về khả năng thu hồi của toàn bộ các khoản công nợ phải thu đang được trình bày trên báo cáo tài chính năm 2024 và năm 2025 của Công ty. Chúng tôi đã thực hiện các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể đánh giá được khả năng thu hồi của các khoản công nợ phải thu của Công ty tại ngày



31/12/2024 và tại ngày 31/12/2025, do đó chúng tôi không thể xác định được những điều chỉnh cần thiết (nếu có) đối với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

+ Tại ngày 31/12/2024 và tại ngày 31/12/2025, chúng tôi chưa thu thập được biên bản đối chiếu, xác nhận của một số khoản công nợ. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán nhưng vẫn không thể khẳng định được tính đầy đủ, hiện hữu của các khoản mục sau:

<u>Khoản mục</u>	<u>Mã số</u>	<u>Tại ngày 31/12/2024</u>	<u>Tại ngày 31/12/2025</u>
-Phải thu khách hàng	131	11,126 tỷ VND	10,703 tỷ VND
-Trả trước cho người bán	132	3,758 tỷ VND	3,595 tỷ VND
-Phải thu ngắn hạn khác	136	6,18 tỷ VND	5,947 tỷ VND
-Phải trả người bán	311	15,223 tỷ VND	14,626 tỷ VND
-Người mua trả trước	312	0,44 tỷ VND	0,84 tỷ VND
-Phải trả ngắn hạn khác	319	17,834 tỷ VND	15,418 tỷ VND

+ Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ hồ sơ, tài liệu để khẳng định được số liệu của khoản chi phí trả trước dài hạn khác (được trình bày tại thuyết minh số 11 phần thuyết minh báo cáo tài chính) tại ngày 01/01/2025 với số tiền là 2,1 tỷ VND và tại ngày 31/12/2025 với số tiền là 2,1 tỷ VND. Chúng tôi không thể đánh giá được sự phù hợp của số liệu nêu trên trên bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2025 tại ngày 31/12/2025 cũng như ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

+ Trong năm 2024 Công ty đã ghi nhận tiền lãi và phạt chậm thanh toán tiền thuê lại đất và phí cơ sở hạ tầng phát sinh từ các năm trước vào chi phí khác năm 2024 theo phán quyết trọng tài số 40/19 ngày 04/02/2020 giữa Công ty Cổ phần Lilama 7 và Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng với số tiền là 4,9 tỷ VND mà không thực hiện điều chỉnh hồi tố các khoản chi phí này vào kết quả kinh doanh của các năm trước theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam. Do đó, chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2025 đang được phản ánh cao hơn và số liệu so sánh của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 đang được phản ánh thấp hơn tại chỉ tiêu “Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế” với số tiền 4,9 tỷ VND.

3. Công ty chưa ghi nhận khoản nợ gốc và lãi phải trả với tổng số tiền là 809 triệu VND theo bản án số 113/2024/DS-ST ngày 27/09/2024 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu- Thành phố Đà Nẵng về việc tranh chấp hợp đồng khoán gọn. Điều này dẫn đến chỉ tiêu “Chi phí phải trả ngắn hạn” trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025 đang được trình bày thấp hơn và chỉ tiêu “Lợi nhuận kế toán trước thuế” trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2025 đang được trình bày cao hơn với số tiền tương ứng nêu trên.

***Giải trình trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau:**

1. Tại thời điểm lập báo cáo Công ty chưa đánh giá lại được giá trị hiện hữu của hàng tồn kho.

2. Tại báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, chúng tôi đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với các sai sót trọng yếu liên quan đến các khoản mục: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, nợ phải thu; chi phí trả trước dài hạn, chi phí khác. Những vấn đề này vẫn chưa được Công ty khắc phục nên vẫn tiếp tục ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của công ty, nguyên do:

+ Trong năm công ty cũng đã quyết toán được một số công trình, nhưng một số công trình vẫn còn đang thanh quyết toán với chủ đầu tư do vậy Công ty chưa xác định được chính xác chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại thời điểm lập báo cáo.

+ Tại thời điểm lập báo cáo Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán. Trong thời gian qua do tình hình kinh tế khó khăn chung nhất là các đơn vị xây lắp, trong năm Công ty cũng đã thu được một số công nợ cũ, còn một số khách hàng vẫn chưa có nguồn tiền để thanh toán được các khoản công nợ phải thu cho Công ty.

+ Tại thời điểm 31/12/2023 Công ty đã gửi biên bản đối chiếu công nợ các khoản phải thu, phải trả cho khách hàng nhưng đến thời điểm kiểm toán Công ty chưa nhận được đầy đủ biên bản đối chiếu công nợ.

+ Khoản chi phí trả trước dài hạn: Do một số công cụ dụng cụ, chi phí dài hạn, Công ty chưa đánh giá chính xác để xác định phân bổ chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

+ Trong năm 2024 Công ty đã ghi nhận tiền lãi và phạt chậm thanh toán tiền thuê lại đất và phí cơ sở hạ tầng phát sinh từ các năm trước vào chi phí khác năm 2024 theo phán quyết trọng tài số 40/19 ngày 04/02/2020 giữa Công ty Cổ phần Lilama 7 và Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng với số tiền là 4,9 tỷ VND mà không thực hiện điều chỉnh hồi tố các khoản chi phí này vào kết quả kinh doanh của các năm trước theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam. Do đó, chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2025 đang được phản ánh cao hơn và số liệu so sánh của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 đang được phản ánh thấp hơn tại chỉ tiêu “Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế” với số tiền 4,9 tỷ VND. Khoản tiền lãi và phạt chậm thanh toán Công ty đã thanh toán trong năm 2024 do đó khoản chi phí này Công ty hạch toán trong năm 2024.

3. Công ty chưa ghi nhận khoản nợ gốc và lãi phải trả với tổng số tiền là 809 triệu VND theo bản án số 113/2024/DS-ST ngày 27/09/2024 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu- Thành phố Đà Nẵng về việc tranh chấp hợp đồng khoán gọn. Điều này dẫn đến chỉ tiêu “Chi phí phải trả ngắn hạn” trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025 đang được trình bày thấp hơn và chỉ tiêu “Lợi nhuận kế toán trước thuế” trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2025 đang được trình bày cao hơn với số tiền tương ứng nêu trên. Khoản tiền này Công ty chưa có nguồn để trả, đang thi hành án, do vậy Công ty chưa hạch toán chi phí trả trước.

4. Địa chỉ Website đăng tải công bố thông tin: www.lilama7.com.vn

Chúng tôi 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 thông tin công bố./.



Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu HĐQT

