

**CÔNG TY CP TƯ VẤN THIẾT KẾ  
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

*Số 10/2025/CDO/CV*

*(V.v Giải trình nguyên nhân và phương án  
khắc phục từ chối đưa ý kiểm kiểm toán  
BCTC 2024)*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

*Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025*

**Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội**

**Căn cứ:**

- Căn cứ Báo cáo tài chính công ty mẹ năm 2024 đã được kiểm toán phát hành ngày 04/04/2025;
- Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán phát hành ngày 04/04/2025;
- Quyết định về việc duy trì diện hạn chế giao dịch số 476/QĐ-SGDHN ngày 23/04/2025;

Đầu tiên, Công ty cổ phần Tư Vấn Thiết Kế và Phát Triển Đô Thị (Công ty) xin gửi lời chào trân trọng và lời cảm ơn sâu sắc vì sự hỗ trợ của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội (HNX) trong thời gian qua.

Vừa qua, công ty chúng tôi nhận được văn bản số 476/QĐ-SGDHN ngày 23/04/2025 của HNX Quyết định về việc duy trì diện hạn chế giao dịch. Theo điều 2 của văn bản yêu cầu trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày cổ phiếu bị hạn chế giao dịch, Công ty CP tư vấn thiết kế và phát triển Đô Thị phải có văn bản gửi Sở GDCK Hà Nội giải trình nguyên nhân và đưa ra phương án khắc phục. Liên quan đến nội dung này, Công ty xin giải trình nguyên nhân và đưa ra phương án khắc phục như sau:

**1. Đối với báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024**

- Về ý kiến: “Công ty đang lỗ lũy kế 83.63 tỷ VND, một số khoản nợ phải trả của Công ty đã quá hạn thanh toán. Trong năm 2024, Công ty lãi sau thuế là 1.93 tỷ VND và dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh âm”.

Công ty giải trình: Khoản lỗ của Công ty chủ yếu đến từ việc ảnh hưởng của dịch bệnh Covid kéo dài gây khó khăn cho Công ty và các công ty đối tác số tiền 5.16 tỷ VNĐ. Công ty trích lập dự phòng đầu tư vào công ty con, các dự án thuộc khối ngành dịch vụ khách sạn nhà hàng số tiền 16.13 tỷ VNĐ. Trích lập khoản phải thu khó thu hồi số tiền 24.97 tỷ VNĐ. Thêm nữa, biến động tỷ giá cũng gây ảnh hưởng lớn tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty số tiền 37.37 tỷ VNĐ. Tất cả các khoản trích lập dự phòng đều được Công ty đã trích lập đúng quy định. Tuy nhiên, Công ty tin tưởng rằng khả năng phục hồi hoạt động sản xuất kinh doanh sau dịch và thu hồi các khoản công nợ, các khoản đầu tư vào các dự án có kết quả tốt trong những năm tiếp theo tạo ra dòng tiền đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Về ý kiến: “Chúng tôi được bổ nhiệm là Kiểm toán viên sau ngày 31/12/2024, do đó chúng tôi không thể tham gia chứng kiến kiểm kê TSCĐ của Công ty. Do đó, chúng tôi không thể xác định được tính hiện hữu khoản mục tiền mặt tại thời điểm 01/01/2024 và 31/12/2024 với giá trị lần lượt là 1.1 tỷ VNĐ và 1.87 tỷ VNĐ, khoản mục hàng tồn kho tại thời điểm 01/01/2024 với giá trị 157.69 triệu VNĐ cũng như tính hiện hữu của TSCĐ tại thời điểm 01/01/2024 và 31/12/2024 với nguyên giá lần lượt là 21.999 tỷ VND và 22.15 tỷ VNĐ được trình bày trên BCTC hợp nhất của Công ty”.



Công ty giải trình: Do ngày ký hợp đồng với Công ty kiểm toán sau ngày 31/12/2024 nên không thể cùng tham gia kiểm kê TSCĐ của Công ty. Tuy nhiên, hàng năm Công ty vẫn tiến hành kiểm kê, đánh giá TSCĐ theo đúng quy định. Các TSCĐ đến năm 2021 đã được trích khấu hao đầy đủ theo đúng quy định. Phần hàng tồn kho chúng tôi đã xuất hết trong quý 4/2024

- Về ý kiến: “Tại thời điểm 01/01/2024 và 31/12/2024, số dư công nợ chưa được đối chiếu đang trình bày trên khoản mục “Phải thu ngắn hạn của khách hàng”, “Trả trước cho người bán”, “Phải thu ngắn hạn khác”, “Phải thu dài hạn khác” có tổng số tiền lần lượt là 3.3 tỷ VND và 4.07 tỷ VND; số dư công nợ phải trả chưa được đối chiếu đang trình bày trên các khoản mục “Phải trả người bán ngắn hạn”, “Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước” các khoản phải trả phải nộp khác” có tổng số tiền lần lượt là 17.7 tỷ VND và 15.3 tỷ VND”

Công ty giải trình: Đối với các khoản công nợ phải thu khách hàng ngắn hạn, trả trước cho người bán ngắn hạn, phải thu ngắn hạn khác, phải thu dài hạn khác, phải trả người bán ngắn hạn, phải trả phải nộp khác, hiện nay Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi và xác định tổn thất đối với các khoản phải thu này. Kinh tế khó khăn đã ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh của Công ty và các Công ty đối tác, các khoản phải thu ngắn hạn gặp nhiều khó khăn nên ảnh hưởng đến tình hình phải thu, phải trả của Công ty.

- Về ý kiến: “Công ty đang trình bày chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang của Dự án xây dựng khách sạn Candle Xieng Khouang với số tiền tại ngày 01/01/2024 và 31/12/2024 lần lượt là 50.44 tỷ VND và 50.25 tỷ VND do công ty con – Công ty Đại chúng tư vấn và thiết kế đô thị là chủ đầu tư. Trong giá trị đầu tư xây dựng cơ bản dở dang nêu trên bao gồm cả chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang liên quan tới dự án ghi nhận tại Công ty mẹ - Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và phát triển đô thị số tiền tại ngày 01/01/2024 và 31/12/2024 là 20.4 tỷ VNĐ. Bên cạnh đó, theo giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ra nước ngoài số 2017003393 do Bộ kế hoạch và đầu tư cấp lần đầu ngày 09/06/2009, đăng ký điều chỉnh lần thứ nhất ngày 23/10/2017, việc đầu tư Dự án đang chậm so với tiến độ đầu tư tại Giấy chứng nhận đầu tư ”.

Công ty giải trình: Do dịch bệnh Covid kéo dài năm 2021 và 2022 nên việc triển khai Dự án bị đình trệ, chậm tiến độ. Hiện nay, Công ty đang chờ UBND tỉnh Xieng Khouang phê duyệt điều chỉnh công năng Dự án phù hợp. Với việc phục hồi sản xuất kinh doanh và tiến độ đang triển khai Dự án hiện nay, Công ty sẽ sớm đưa Dự án vào vận hành hoạt động.

- Về ý kiến: “Công ty đang trình bày trên Báo cáo tài chính khoản nợ phải trả về Thuế và các khoản phải nộp nhà nước của công ty mẹ - Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và phát triển Đô thị tại 01/01/2024 và 31/12/2024 số tiền 17.29 tỷ VND và 14.89 tỷ VND. Chúng tôi không thu thập được biên bản đối chiếu nghĩa vụ Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty tại các thời điểm nêu trên. Theo thông báo Tiền nợ thuế số 114665/TB-CCT-KDT ngày 10/12/2024 của Chi cục thuế quận Ba Đình, tổng số tiền nợ chưa nộp ngân sách nhà nước của công ty mẹ là 40,7 tỷ VND. Với các bằng chứng kiểm toán hiện có, chúng tôi không thể xác định được các điều chỉnh cần thiết đối với khoản mục “thuế và các khoản phải nộp Nhà nước” và các khoản mục có liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Công ty giải trình: Công ty đã thực hiện quyết toán thuế đến hết năm 2015, Tổ kiểm toán tại quận Hai Bà Trưng thuộc Đoàn kiểm toán ngân sách địa phương của Thành phố Hà Nội kiểm tra việc kê khai thuế GTGT, quyết toán TNDN năm 2016. Các năm 2022 đến nay, Công ty đã làm việc nhiều lần với Chi cục thuế quận Ba Đình, có cam kết thanh toán và hiện đang thanh toán dần hàng tháng để giảm dần công nợ thuế. Phần chênh lệch thuế giữa số hạch toán và số báo cáo Công ty vẫn đang tích cực làm rõ với cơ quan thuế

## 2. Đối với báo cáo tài chính công ty mẹ năm 2024





- Về ý kiến: “Công ty đang lỗ lũy kế 32.13 tỷ VND, nợ phải trả ngắn hạn vượt tài sản ngắn hạn 14.16 tỷ VND, nhiều khoản nợ của Công ty đã quá hạn thanh toán. Trong năm 2024, Công ty lãi sau thuế là 2.4 tỷ VND và dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh âm”.

Công ty giải trình: Khoản lỗ của Công ty chủ yếu đến từ việc ảnh hưởng của dịch bệnh Covid kéo dài gây khó khăn cho Công ty và Các công ty đối tác, khoản đầu tư vào các dự án thuộc khối ngành dịch vụ khách sạn, nhà hàng bị ảnh hưởng nghiêm trọng, các khoản phải thu khó thu hồi. Thêm nữa, ảnh hưởng biến động lớn từ biến động tỷ giá cũng gây ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã trích lập dự phòng đúng quy định. Tuy nhiên, Công ty tin tưởng rằng khả năng phục hồi hoạt động sản xuất kinh doanh sau dịch và thu hồi các khoản công nợ, các khoản đầu tư vào các dự án có kết quả tốt trong những năm tiếp theo tạo ra dòng tiền đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Về ý kiến: “Chúng tôi được bổ nhiệm là Kiểm toán viên sau ngày 31/12/2024, do đó chúng tôi không thể tham gia chứng kiến kiểm kê TSCĐ của Công ty. Do đó, chúng tôi không thể xác định được tính hiện hữu khoản mục TSCĐ tại thời điểm 01/01/2024 và 31/12/2024 với nguyên giá là 2,93 tỷ VND được trình bày trên BCTC của Công ty”.

Công ty giải trình: Do ngày ký hợp đồng với Công ty kiểm toán sau ngày 31/12/2024 nên không thể cùng tham gia kiểm kê TSCĐ của Công ty. Tuy nhiên, hàng năm Công ty vẫn tiến hành kiểm kê, đánh giá TSCĐ theo đúng quy định. Các TSCĐ đến năm 2021 đã được trích khấu hao hết giá trị theo đúng quy định. Phần lớn TSCĐ đã hỏng, cũ nát hết giá trị sử dụng nên công ty đã thực hiện kiểm kê thanh lý và hủy bỏ.

- Về ý kiến: “Tại thời điểm 01/01/2024 và 31/12/2024, số dư công nợ chưa được đối chiếu đang trình bày trên khoản mục “Phải thu ngắn hạn của khách hàng”, “Trả trước cho người bán”, “Phải thu ngắn hạn khác”, “Phải thu dài hạn khác” có tổng số tiền lần lượt là 3.3 tỷ VND và 4.07 tỷ VND; số dư công nợ phải trả chưa được đối chiếu đang trình bày trên các khoản mục “Phải trả người bán ngắn hạn”, “Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước” các khoản phải trả phải nộp khác” có tổng số tiền lần lượt là 17.7 tỷ VND và 15.3 tỷ VND”

Công ty giải trình: Đối với các khoản công nợ phải thu khách hàng ngắn hạn, trả trước cho người bán ngắn hạn, phải thu ngắn hạn khác, phải thu dài hạn khác, phải trả người bán ngắn hạn, phải trả phải nộp khác, hiện nay Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi và xác định tổn thất đối với các khoản phải thu này. Kinh tế khó khăn đã ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh của Công ty và các Công ty đối tác, các khoản phải thu ngắn hạn gặp nhiều khó khăn nên ảnh hưởng đến tình hình phải thu, phải trả của Công ty.

- Về ý kiến: “Công ty đang trình bày chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang của Dự án xây dựng khách sạn Candle Xieng Khouang với số tiền tại ngày 01/01/2024 và 31/12/2024 là 20,4 tỷ VND”.

Công ty giải trình: Đây là khoản chi phí cho dự án phát sinh trong năm 2017+2018. Tuy nhiên, do dịch bệnh Covid kéo dài nên Dự án vẫn chưa thể hoàn thành, công ty chưa chuyển giao được khoản chi phí dự án này cho Công ty con nên đơn vị vẫn tập hợp các chi phí liên quan đến đầu tư dự án khách sạn Candle XiengKhouang trên khoản mục chi phí xây dựng cơ bản.

- Về ý kiến: “Công ty thực hiện góp vốn vào Công ty con – Công ty Đại chúng tư vấn thiết kế và phát triển đô thị với giá gốc tại 01/01/2024 và 31/12/2024 là 82.71 tỷ VND, không trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính và cho công ty con này vay với giá trị tại 01/01/2024 và 31/12/2024 lần lượt là 57.7 tỷ VND và 61.23 tỷ VND để thực hiện đầu tư Dự án khách sạn Candle Xieng Khuoang (“Dự án”). Theo giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài số 2017003393 do Bộ kế hoạch và Đầu tư cấp lần đầu ngày 09/06/2009 và đăng ký điều chỉnh lần thứ nhất ngày 23/10/2017, việc đầu tư Dự án đang bị chậm so với tiến độ đầu tư tại Giấy chứng nhận đầu tư. Chúng tôi không đánh giá được





vấn đề này đến chỉ tiêu “Phải thu về cho vay dài hạn”, “Đầu tư vào công ty con”, “Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn” và các chỉ tiêu có liên quan khác trình bày trên BCTC của Công ty”.

Công ty giải trình: Do dịch bệnh Covid kéo dài năm 2021 và 2022 nên việc triển khai Dự án bị đình trệ, chậm tiến độ. Hiện nay, Công ty đang chờ UBND tỉnh Xieng Khuang phê duyệt điều chỉnh công năng Dự án phù hợp. Với việc phục hồi sản xuất kinh doanh và tiến độ đang triển khai Dự án hiện nay, Công ty sẽ sớm đưa Dự án vào vận hành hoạt động.

Về ý kiến: “Công ty đang trình bày trên Báo cáo tài chính khoản nợ phải trả về Thuế và các khoản phải nộp nhà nước tại 01/01/2024 và 31/12/2024 số tiền 17.3 tỷ VND và 14.9 tỷ VND. Theo thông báo Tiền nợ thuế số 114665/TB-CCT-KDT ngày 10/12/2024 của Chi cục thuế quận Ba Đình, tổng số tiền nợ chưa nộp ngân sách nhà nước là 40.7 tỷ VND. Hiện, Công ty đang làm việc với cơ quan thuế để rà soát, đối chiếu số liệu giữa cơ quan quản lý thuế với số liệu theo sổ sách kế toán để xử lý các chênh lệch. Do đó chúng tôi không thể xác định được các điều chỉnh cần thiết đối với khoản mục “Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước” và các khoản mục có liên quan trình bày trên BCTC riêng của Công ty”.

Công ty giải trình: Công ty đã thực hiện quyết toán thuế đến hết năm 2015, Tổ kiểm toán tại quận Hai Bà Trưng thuộc Đoàn kiểm toán ngân sách địa phương của Thành phố Hà Nội kiểm tra việc kê khai thuế GTGT, quyết toán TNDN năm 2016. Các năm 2022 đến nay, Công ty đã làm việc nhiều lần với Chi cục thuế quận Ba Đình, có cam kết thanh toán và hiện đang thanh toán dần hàng tháng để giảm dần công nợ thuế. Phần chênh lệch thuế giữa số hạch toán và số báo cáo Công ty vẫn đang tích cực làm rõ với cơ quan thuế.

Trên đây là giải trình về nguyên nhân và phương án khắc phục của Công ty chúng tôi. Rất mong nhận được sự cảm thông, hỗ trợ và tạo điều kiện của HNX.

*Trân trọng cảm ơn!*

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu VT, KT

**Công ty Cổ Phần Tư Vấn Thiết Kế  
và Phát Triển Đô Thị**



**GIÁM ĐỐC**

*Bùi Xuân Hiếu*

