

TỜ TRÌNH

V/v: xử lý các vấn đề tồn đọng trên BCTC 2025

**Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần TẬP ĐOÀN EDX
("Công ty")**

I. Căn cứ trình Đại hội đồng cổ đông

- Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- Luật Kế toán, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- Luật Chứng khoán, quy định về công bố thông tin áp dụng cho công ty đại chúng/niêm yết (nếu Công ty thuộc đối tượng áp dụng) và các văn bản liên quan.
- Điều lệ Công ty; Quy chế quản trị nội bộ; Quy chế tài chính và các quy định nội bộ có liên quan.
- Nghị quyết/biên bản họp ĐHĐCĐ bất thường ngày 09/09/2025 (lần 1) về việc giao/ủy quyền HĐQT rà soát và xử lý các tồn đọng liên quan đến báo cáo tài chính, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo quản trị.

II. Sự cần thiết và mục tiêu

Trong quá trình rà soát, đối chiếu hồ sơ – chứng từ – sổ sách kế toán liên quan đến Báo cáo tài chính năm 2024, HĐQT ghi nhận một số khoản mục thiếu hồ sơ chứng minh, không còn hiện hữu, hoặc chưa đủ cơ sở xác định bản chất/khả năng thu hồi, dẫn đến rủi ro về tính trung thực, hợp lý của Báo cáo tài chính và nghĩa vụ công bố thông tin.

HĐQT trình ĐHĐCĐ xem xét, thông qua:

- Nguyên tắc và phương án xử lý kế toán đối với các khoản mục chênh lệch/tồn đọng trên Báo cáo tài chính năm 2024 theo hướng **thận trọng, minh bạch, có đối chiếu và có xác định trách nhiệm**.
- Chủ trương và nguyên tắc xử lý giao dịch chuyển nhượng một số khoản mục tài sản theo cơ chế **(i) chào bán công khai cạnh tranh hoặc (ii) chuyển nhượng cho thành viên HĐQT/bên liên quan theo đúng quy định**, đồng thời phê duyệt nguyên tắc **ghi nhận kế toán trên BCTC năm 2025** đối với khoản tiền đã nhận và phần giá trị còn phải thu.

III. Kết quả rà soát hiện trạng và đề xuất xử lý theo nguyên tắc

1. Nguyên tắc chung khi xử lý

HĐQT đề xuất ĐHĐCĐ phê duyệt các nguyên tắc sau:

- Việc điều chỉnh số liệu Báo cáo tài chính năm 2025 được thực hiện trên cơ sở: kiểm kê – đối chiếu – thu thập hồ sơ; lập biên bản xác nhận; phân loại bản chất; tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và quy định pháp luật liên quan.
- Với tài sản thiếu/không còn hiện hữu: thực hiện kiểm kê, xác định nguyên nhân, xác định trách nhiệm bồi hoàn (nếu có), trích lập/ghi giảm theo quy định và có hồ sơ đầy đủ.

- Với công nợ phải thu thiếu hồ sơ: thực hiện rà soát, xác định căn cứ pháp lý, khả năng thu hồi; trường hợp không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản thì xử lý theo quy định kế toán; trường hợp có thể thu hồi/chuyển nhượng thì thực hiện theo phương án chuyển nhượng được HĐQT phê duyệt.
- Với công nợ phải trả thiếu hồ sơ: không tự ý xóa bỏ nghĩa vụ nếu chưa đủ căn cứ; thực hiện đối chiếu, xác nhận công nợ; chỉ ghi giảm/kết chuyển khi đáp ứng điều kiện theo quy định kế toán và pháp luật dân sự, đồng thời bảo đảm quyền lợi của bên liên quan (nếu có).
- Với giao dịch dự kiến thực hiện với thành viên HĐQT/bên liên quan: bắt buộc tuân thủ quy định về chấp thuận giao dịch với người có liên quan theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và quy chế nội bộ; bảo đảm công khai, minh bạch, có cơ chế xác định giá và người có lợi ích liên quan không tham gia biểu quyết theo quy định.

II. Bảng tổng hợp hiện trạng và phương án xử lý dự kiến

Hội đồng Quản trị xin tổng hợp hiện trạng như sau:

1. Xác định hiện trạng thực tế:

STT	Nội dung	Số liệu sổ sách	Thực tế kiểm tra	Phương án khắc phục
1	Tiền mặt tại quỹ	33.374.384	0	Hạch toán giảm, ghi nhận vào chi phí; ủy quyền cho HĐQT, BGĐ và phòng kế toán xử lý theo đúng quy định pháp luật.
2	Phải thu về cho vay ngắn hạn	395.424.659.550	Không có hồ sơ	Xác định lại giá trị thực tế và khả năng thu hồi để chào bán công khai cạnh tranh hoặc chuyển nhượng cho thành viên HĐQT/bên liên quan theo đúng quy định; ủy quyền cho HĐQT, BGĐ và phòng kế toán xử lý theo đúng quy định pháp luật.
3	Phải thu khác	64.345.592.001	Không có hồ sơ	Như mục 2
4	Phải thu của khách hàng	11.961.420.388	Không có hồ sơ	Như mục 2
5	Người mua trả tiền trước	5.081.997.853	Không có hồ sơ	Tạm thời loại ra khỏi sổ kế toán và theo dõi riêng biệt; trong quá trình rà soát nếu thu thập được đầy đủ hồ sơ, chứng từ hợp lệ sẽ hạch toán trở lại để thực hiện thanh toán; trường hợp không xác định được nghĩa vụ thanh toán sẽ xử lý theo hướng giảm công nợ; ủy quyền cho HĐQT, BGĐ và phòng kế toán triển khai thực hiện theo đúng quy định pháp luật

STT	Nội dung	Số liệu sổ sách	Thực tế kiểm tra	Phương án khắc phục
6	Nguyên vật liệu	65.682.257.188	Không còn trong kho	Như mục 1
7	Công cụ dụng cụ	9.141.182	Không còn trong kho	Như mục 1
8	Thành phẩm	8.325.172.288	Không còn trong kho	Như mục 1
9	Hàng hóa	2.727.456.683	Không còn trong kho	Như mục 1
10	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	42.821.421.688	Không có hồ sơ	Như mục 2
11	Tài sản cố định hữu hình (Nguyên giá)	37.890.183.797	Không có	Như mục 1
12	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	33.250.000.000	Không còn hồ sơ	Như mục 2
13	Đầu tư khác	500.000.000	Không còn hồ sơ	Như mục 2
14	Phải trả cho người bán	5.520.014.492	Không còn hồ sơ	Như mục 5
15	Trả trước cho người bán	17.227.646.356	Không còn hồ sơ	Như mục 2
16	Chi phí phải trả	70.027.073	Không có hồ sơ	Như mục 14
17	Phải trả phải nộp khác (phải trả cổ tức cho cổ đông)	7.302.327.480	Không có hồ sơ	HDQT đề nghị xóa bỏ nghĩa vụ phải trả này và trả lại lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Trường hợp sau này xác định nghĩa vụ chi trả kèm hồ sơ chứng từ hợp lệ sẽ hạch toán bổ sung.

IV. Phương án chuyển nhượng một số khoản mục tài sản để tạo nguồn tiền duy trì hoạt động

1. Danh mục khoản mục dự kiến chuyển nhượng/tiếp nhận trách nhiệm xử lý

HDQT trình ĐHCĐ phê duyệt danh mục các khoản mục dự kiến xử lý theo cơ chế chuyển nhượng/tiếp nhận trách nhiệm (chi tiết theo Phụ lục 01), gồm:

- Phải thu về cho vay ngắn hạn: 395.424.659.550 đồng
- Phải thu của khách hàng: 11.961.420.388 đồng
- Trả trước cho người bán: 17.227.646.356 đồng
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết: 33.250.000.000 đồng
- Đầu tư khác: 500.000.000 đồng

- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang: 42.821.421.688 đồng.
- Phải thu ngắn hạn khác: 64.345.592.001 đồng.

Tổng giá trị theo sổ sách: **565.530.739.983 đồng**.

Chủ tịch HĐQT Ông Nguyễn Đình Hùng đã được ĐHĐCĐ phê duyệt, cho phép đứng ra chịu trách nhiệm mua lại các khoản phải thu, các khoản đầu tư với giá trị: **10.000.000.000 VNĐ** để lấy nguồn tiền duy trì hoạt động cho công ty.

Ông Nguyễn Đình Hùng đã đặt cọc và thanh toán một phần, tổng giá trị là **3.000.000.000 VNĐ (Ba tỷ đồng chẵn)**; khoản tiền Ông Nguyễn Đình Hùng thanh toán cho Công ty được ghi nhận là tiền đặt cọc và thanh toán một phần theo tiến độ rà soát hồ sơ và bàn giao.

2. Nguyên tắc xác định giá và điều kiện chuyển nhượng

HĐQT đề xuất ĐHĐCĐ thông qua nguyên tắc:

- Giá chuyển nhượng được xác định theo cơ chế **công khai và có cơ sở**, ưu tiên một trong các cách sau (tùy điều kiện hồ sơ):
 - Thuê đơn vị tư vấn định giá/thẩm định giá độc lập (nếu đủ điều kiện thực hiện).
 - Thực hiện chào bán cạnh tranh công khai (mời chào giá) để hình thành mức giá thị trường.
- Việc chuyển nhượng chỉ thực hiện khi:
 - Có hồ sơ tối thiểu để chuyển giao quyền, nghĩa vụ liên quan (hợp đồng chuyển nhượng quyền đòi nợ/quyền tài sản; biên bản bàn giao; cam kết trách nhiệm; điều kiện thanh toán).
 - Tuân thủ quy định về giao dịch với người có liên quan (nếu bên mua là thành viên HĐQT/bên liên quan), bao gồm cơ chế trình, thẩm định, công bố, biểu quyết theo quy định.

3. Đề xuất phương án chào bán cạnh tranh công khai

Do đây là giao dịch có yếu tố bên liên quan và hồ sơ của các khoản mục đang trong quá trình rà soát hoàn thiện, HĐQT trình ĐHĐCĐ phê duyệt nguyên tắc thực hiện theo một trong hai hướng sau:

- **Phương án 1: Chào bán công khai cạnh tranh** để xác lập mức giá thị trường; hoặc
- **Phương án 2: Chuyển nhượng cho thành viên HĐQT/bên liên quan** (bao gồm trường hợp Ông Nguyễn Đình Hùng) theo đúng thủ tục chấp thuận giao dịch với người có liên quan theo quy định pháp luật, Điều lệ và quy chế nội bộ.

Trường hợp lựa chọn Phương án 1 (chào bán công khai), HĐQT đề xuất cơ chế tối thiểu:

- Thực hiện chào bán công khai tối thiểu 03 đợt, trên tối thiểu 03 kênh thông tin phù hợp.
- Giá chào bán tham chiếu dự kiến:
 - Đợt 1: không thấp hơn **10.000.000.000 đồng**
 - Sau 30 ngày không thành công: Đợt 2 không thấp hơn **9.000.000.000 đồng**
 - Sau 30 ngày tiếp theo không thành công: Đợt 3 không thấp hơn **8.100.000.000 đồng**
- Sau 03 đợt chào bán không thành công, HĐQT được quyền đàm phán chuyển nhượng cho bên mua phù hợp, bao gồm trường hợp bên mua là thành viên HĐQT/bên liên quan, với điều

kiện thực hiện đầy đủ thủ tục chấp thuận theo quy định và giá không thấp hơn mức giá tham chiếu tối thiểu tại đợt 3 (hoặc theo cơ chế định giá được ĐHĐCĐ phê duyệt).

4. Về người dự kiến tiếp nhận/mua lại và trách nhiệm

HDQT ghi nhận đề xuất của Chủ tịch HDQT Ông Nguyễn Đình Hùng về việc sẵn sàng tham gia mua/tiếp nhận trách nhiệm xử lý danh mục tài sản nêu tại Mục IV với mức giá dự kiến theo nguyên tắc nêu trên nhằm tạo nguồn tiền duy trì hoạt động của Công ty.

Do đây là giao dịch có yếu tố bên liên quan, HDQT kính trình ĐHĐCĐ:

- Thông qua chủ trương và nguyên tắc thực hiện như Mục IV.
- Ủy quyền HDQT hoàn tất quy trình chào bán công khai; trường hợp phát sinh giao dịch với Ông Nguyễn Đình Hùng hoặc bên liên quan, HDQT thực hiện thủ tục chấp thuận/biểu quyết theo đúng quy định, bảo đảm người có lợi ích liên quan không tham gia biểu quyết theo quy định.

V. Kiến nghị ĐHĐCĐ xem xét thông qua

HDQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét, thông qua các nội dung sau:

- Thông qua nguyên tắc rà soát, điều chỉnh và xử lý các khoản mục tồn đọng trên Báo cáo tài chính năm 2024 nêu tại Mục III.
- Thông qua chủ trương và nguyên tắc chuyển nhượng/tiếp nhận trách nhiệm xử lý đối với danh mục khoản mục tài sản nêu tại Mục IV và Phụ lục 01.
- Ủy quyền cho HDQT:
 - Chỉ đạo Ban điều hành/Phòng kế toán thu thập hồ sơ, kiểm kê, đối chiếu, lập biên bản và thực hiện các bút toán điều chỉnh theo đúng chuẩn mực, chế độ kế toán và quy định pháp luật.
 - Tổ chức chào bán công khai, đàm phán, ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bàn giao hồ sơ, thu tiền và hạch toán theo đúng quy định.
 - Thực hiện công bố thông tin (nếu áp dụng), báo cáo cơ quan quản lý và các thủ tục liên quan theo đúng quy định.
 - Xem xét xử lý trách nhiệm cá nhân/tập thể (nếu có) và thực hiện các biện pháp thu hồi, bồi hoàn theo quy định pháp luật và quy chế nội bộ.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!



NGUYỄN ĐÌNH HÙNG

Phụ lục 1: Chi tiết Các khoản mục mà Hội đồng quản trị đề nghị mua lại và đứng ra chịu trách nhiệm đính kèm tờ trình số: 01/TT-DHĐCĐ ngày 19/01/2026

1. Các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn

STT	Tên	Số dư đầu kỳ	
		Nợ	Có
1	ĐOÀN NGỌC CHUÔNG	20.537.148.005	0
2	LIÊU CHÍ HÙNG	5.288.282.000	0
3	LÊ ĐÌNH CHIÊN	367.000.000	0
4	LƯƠNG ĐỨC THẮNG	1.840.000.000	0
5	LÊ THỊ THU THỦY	610.000.000	0
6	NGUYỄN ĐÌNH DŨNG	2.000.000.000	0
7	NGUYỄN ĐĂNG HÙNG	36.000.000.000	0
8	NGUYỄN HỮU DŨNG	7.890.000.000	0
9	NGUYỄN HỮU TƯỜNG	23.041.975.000	0
10	NGUYỄN KHẮC NGHĨA	50.222.258.313	0
11	NGUYỄN KIM TUẤN	25.930.000.000	0
12	NGUYỄN QUANG HẢI	35.000.000.000	0
13	NGUYỄN SỸ LÂM	17.000.000.000	0
14	NGÔ TRỌNG HƯỚNG	17.300.000.000	0
15	NGUYỄN THỊ THANH HÀ	3.000.000.000	0
16	NGUYỄN VĂN TÁM	5.000.000.000	0
17	PHẠM THỊ NGUYỆT	3.000.000.000	0
18	PHAN THỊ SANG	3.000.000.000	0
19	PHAN VĂN TUẤN	5.000.000.000	0
20	PHẠM VĂN VĨNH	2.699.527.404	0
21	PHAN XUÂN CẢNH	3.000.000.000	0
22	TRẦN NGỌC TUẤN	12.985.000.000	0
23	TÓNG TRẦN LONG	3.000.000.000	0
24	TRẦN THỊ MINH LUÂN	3.000.000.000	0
25	TÓNG THỊ THANH HÀ	7.706.300.000	0
26	TRẦN VĂN KHANG	24.000.000.000	0
27	VŨ LÃ MINH	77.007.168.828	0
TỔNG		395.424.659.550	0

2. Các khoản phải thu khách hàng

STT	Tên khách hàng	Số dư đầu kỳ	
		Nợ	Có
1	TẬP ĐOÀN GELEXIMCO - CÔNG TY CP	3.092.471.135	0
2	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG VẠN LỘC	60.443.376	0
3	CÔNG TY CỔ PHẦN SUNLINK	1.045.000.000	0
4	CÔNG TY TNHH TƯ VẤN - ĐẦU TƯ - THƯƠNG MẠI ÁNH DƯƠNG	637.000.000	0
5	CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN HẠ LONG DREAM	80.804.232	0
6	Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế nội thất Archilife	474.056.000	0
7	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI BẢO MINH QUÂN	51.250.000	0
8	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH VẠN HƯƠNG	51.829.140	
9	CÔNG TY TNHH SƠN ĐỨC BẢO	1.530.419.813	0
10	Công ty cổ phần xuất nhập khẩu tổng hợp Hà Nội	15.000.000	0
11	Nguyễn Hoàng Vũ	130.000.000	0
12	Công ty CPTM và kinh doanh tổng hợp Hưng Phát	50.001	0
13	Công ty CP tư vấn và đầu tư xây dựng Hùng Phú	22.000.000	0
14	Công ty TNHH Khách sạn Kinh Đô	308.853.000	0
15	CTCP nội thất KTDECOR Việt Nam	195.118.000	0
16	Công ty CP Ngôi sao An Bình	3.891.000	0
17	Công ty Cổ phần gỗ nội thất Phú Cường	468.254	0
18	Chi nhánh công ty cổ phần XNK Tổng hợp Hà Nội tại Hòa Bình	1.173.442.800	0
19	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & TƯ VẤN XÂY DỰNG SỐ 15	11.657.250	0
20	Chi nhánh Công ty CPXD số 1 Sông Hồng	877.352.404	0
21	CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN SƠN HÀ	1.162.788.206	0
22	Công ty CP XD và TM Unico	511.500.000	0
23	A CHAU 24.CO.LTD	35.030.617	
24	Asia Super market Khánh Hương	490.995.060	
TỔNG		11.961.420.388	0

3. Các khoản trả trước cho người bán

STT	Tên khách hàng	Số dư đầu kỳ	
		Nợ	Có
1	CÔNG TY ĐIỆN LỰC TÂY HỒ	2.419.080	0
2	CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT VÀ THƯƠNG MẠI ĐỨC TÍN	1.799.293	0
3	CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN HẠ LONG DREAM	263.629.574	0
4	CT TNHH DT PT TMDV XAY DUNG DAI DUONG	84.388.500	0
5	Công ty cổ phần đầu tư Đức Thắng	74.109.860	0

6	CÔNG TY TNHH THIẾT BỊ NHẬP KHẨU EUROHOMES VIỆT NAM	176.000.000	0
7	Công ty TNHH Thương mại Gia Lư	80.113.200	0
8	CÔNG TY CỔ PHẦN GỖ VIỆT	18.000.000	0
9	Mai Hùng An	1.068.483.000	0
10	Phạm Minh Tuấn- Dự án khu Việt Long	15.145.756.000	0
11	CHI NHANH HN-CTCP XNK VACH NGAN VN	312.947.849	0
TỔNG		17.227.646.356	

4. Các khoản phải trả nhà cung cấp

STT	Tên khách hàng	Số dư đầu kỳ	
		Nợ	Có
1	CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG GIAO THÔNG ĐÔ THỊ HÀ NỘI	0	1.133.333.333
2	CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH NHÀ NƯỚC MỘT THÀNH VIÊN THƯƠNG MẠI VÀ XUẤT NHẬP KHẨU VIETTEL - TRUNG TÂM BẮN	0	612.000.055
3	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ GIẢI PHÁP THÔNG MINH BNB	0	44.918.502
4	CÔNG TY TNHH HAFELE VIỆT NAM	0	19.620.292
5	CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT VÀ KINH DOANH THƯƠNG MẠI TƯỜNG HƯỜNG	0	1.477.090
6	Công ty TNHH Thương Mại Đức Duyên	0	101.648.078
7	Công ty TNHH Đầu tư Thương Mại Dịch Vụ Hoàng Cường	0	1.141.910.000
8	Công ty TNHH Dịch vụ thương mại và Sản xuất Minh Hiền	0	133.823.750
9	Công ty TNHH Xây Dựng Sơn Anh	0	1.408.565.792
10	Công ty Cổ Phần lắp máy điện nước và Xây dựng số 2	0	922.717.600
TỔNG			5.520.014.492

5. Các khoản người mua trả tiền trước

STT	Tên khách hàng	Số dư đầu kỳ	
		Nợ	Có
1	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH VẠN HƯƠNG	0	4.608.290.316 *
2	CÔNG TY CỔ PHẦN TÂN HOÀNG CẦU	0	473.707.537
TỔNG			5.081.997.853