

Số: 22 /CT-CBTT

Huế, ngày 20. tháng 03. năm 2026

(CBTT: BCTC tổng hợp năm 2025 đã kiểm toán
và văn bản giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ.)

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà nội.

1. Tên Công ty: Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt.

2. Mã chứng khoán: VHH

3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 05 đường Lý Thường Kiệt, Thành phố Huế

4. Điện thoại: 0234. 813699

Fax: 0234 3813839

5. Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Văn Hanh

6. Nội dung công bố thông tin:

6.1 Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt được lập ngày 30/03/2026 bao gồm: BCĐKT; BCKQKD; BCLCTT; TMBCTC.

6.2 Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Thành Đạt được lập ngày 30/03/2026 bao gồm: BCĐKTHN; BCKQKDHN; BCLCTTHN; TMBCTCHN.

6.3 Văn bản giải trình ý kiến ngoại trừ của đơn vị kiểm toán.

6.4 Các tài liệu đính kèm: Toàn văn BCTC năm 2025 và BCTCHN năm 2025 đã được kiểm toán và văn bản số 21/CT-TCKT ngày 30/03/2025 v/v giải trình ý kiến ngoại trừ của đơn vị kiểm toán.

7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính:

www.thanhdathouse.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 kính gửi;

- Lưu CBTT, VT.

NGƯỜI THỰC HIỆN CBTT
TÓNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ KD NHÀ
THÀNH ĐẠT
NGUYỄN VĂN HANH

Số: 21 /CT-TCKT

"V/v: Giải trình ý kiến ngoại trừ"

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

Công ty CP đầu tư kinh doanh nhà Thành Đạt (Mã chứng khoán: VHH, sau đây gọi tắt là "Công ty"). Công ty CP đầu tư kinh doanh nhà Thành Đạt xin được giải trình về ý kiến ngoại trừ trong báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2025 và Báo cáo tài chính năm 2025 (Nếu ý kiến ngoại trừ khác nhau thì phải giải trình 2 bản) như sau:

1. Một số khoản nợ phải thu 13.552.271.977 đồng và nợ phải trả 6.637.996.051 đồng chưa được đối chiếu, xác nhận tại thời điểm 31/12/2025. Kiểm toán viên đã gửi thư xác nhận nhưng không nhận được sự phản hồi từ phía các bên liên quan. Các thủ tục kiểm toán thay thế cũng không cung cấp đầy đủ bằng chứng thích hợp đối với các khoản phải thu, phải trả này. Do đó chúng tôi không đưa ra ý kiến về các khoản nợ nêu trên.

Công ty xin được giải trình là Kiểm toán viên đã sử dụng thủ tục kiểm toán thay thế bằng cách gửi thư xác nhận nhưng đến thời điểm này chúng tôi vẫn chưa nhận được sự phản hồi từ phía các bên liên quan là do khách hàng của Công ty ở xa mà thời gian gửi xác nhận lại ngắn. Vậy Công ty cam kết sẽ ký thư xác nhận trong thời gian nhanh nhất có thể.

2. Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi của một số khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán (có giá trị tài ngày 31/12/2025 là 18.838.797.813 đồng). Dựa trên các thông tin hiện có, kiểm toán viên không thể thu thập đầy đủ bằng chứng thích hợp để xác định khả năng thu hồi của các khoản nợ nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số liệu của khoản mục " Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi " và ảnh hưởng của nó đến các khoản mục khác của Báo cáo tài chính.

Công ty xin được giải trình là do ảnh hưởng của nền kinh tế khó khăn kéo dài, vốn đầu tư vào công trình hạn chế nên nhiều dự án bị gián đoạn kéo theo khách hàng của Công ty gặp nhiều khó khăn chưa thanh toán được cho Công ty. Vốn giải ngân ngân sách nhà nước vào các công trình của nhà nước chậm nên khách hàng của Công ty gặp nhiều khó khăn chưa thanh toán được cho Công ty. Thời điểm đầu năm 2025 có sự thay đổi từ tỉnh Thừa Thiên Huế lên thành phố trực thuộc trung ương , đồng thời giữa năm 2025 có sự thay đổi phân cấp thành hai cấp nên các Doanh nghiệp tập trung làm công tác pháp lí chưa thanh toán công nợ cho Công ty. Mặt khác một số công nợ còn tồn đọng từ thời Công ty Viwaseen – Huế.

3. Chi phí đầu tư dự án khu Massage – Khách sạn Heritage hiện ghi nhận tại khoản mục Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 31/12/2025 là 478.473.794 đồng . Khoản mục này trong năm 2026 công ty đang tiến hành nâng cấp sửa chữa lại khách sạn .

4. Chi phí đầu tư dự án khai thác mỏ đá hiện được ghi nhận đến 31/12/2025 là 711.071.832 đồng. Theo thông tin từ phía Công ty, Nhà nước đã giao dự án khai thác mỏ đá cho doanh nghiệp khác và Công ty đang đàm phán với doanh nghiệp này để thu hồi lại chi phí giải tỏa đền bù mà Công ty đã bỏ ra. Kiểm toán viên chưa được cung cấp các tài liệu liên quan đến sự việc nêu trên; Theo đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về vấn đề này.

Công ty xin được giải trình là dự án mỏ đá UBND đã có quyết định thu hồi dự án của Công ty và bàn giao dự án mỏ đá cho doanh nghiệp khác. Tuy nhiên do doanh nghiệp nhận lại dự án mỏ đá chưa hoàn tất về các thủ tục giao nhận dự án khai thác mỏ đá. Hai bên đang đàm phán thống nhất về chi phí mà Công ty đã bỏ ra cho dự án trong thời gian vừa qua và hoàn trả lại chi phí đó cho Công ty chúng tôi.

Trên đây là ý kiến giải trình của Công ty CP đầu tư kinh doanh nhà Thành Đạt về ý kiến ngoại trừ trong báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2025 và Báo cáo tài chính năm 2025.

Trân trọng !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu TCKT, VT.



TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN VĂN HANH