

Số: **M** /2026/CV/VINAHUD

Hà Nội, ngày **27** tháng 03 năm 2026

V/v: Giải trình các ý kiến ngoại trừ, nhân mạnh
của đơn vị kiểm toán trên BCTC HN 2025

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

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc “*Hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán*”, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (VHD) giải trình về các ý kiến ngoại trừ của đơn vị kiểm toán trong Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025, như sau:

1. Về thanh lý khoản đầu tư tại Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng:

Vào tháng 12/2024, Tập đoàn đã thực hiện thanh lý khoản đầu tư tại Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng theo giá chuyển nhượng thỏa thuận. Tuy nhiên, kiểm toán viên không thu thập được bằng chứng thích hợp để đánh giá tính hợp lý của giá chuyển nhượng.

Giải trình:

Tháng 12/2024, Công ty cơ cấu lại danh mục đầu tư nhằm đáp ứng nhu cầu vốn hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Căn cứ trên kết quả quan tâm của các đối tác, chứng thư thẩm định giá do đơn vị thẩm định giá độc lập phát hành ngày 13/09/2024, kết quả đàm phán với đối tác Công ty đã thực hiện thanh lý khoản đầu tư tại Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng theo giá chuyển nhượng thỏa thuận.

Tuy nhiên, do chứng thư định giá này đã được lập từ T9/2024 và chưa được cập nhật tại thời điểm giao dịch cuối năm 2024, kiểm toán viên không sử dụng chứng thư này như bằng chứng thích hợp để đánh giá tính hợp lý của giá chuyển nhượng tại thời điểm thanh lý.

2. Về khoản phải thu:

Tổng số dư tiền hợp tác kinh doanh, gốc cho vay và lãi cho vay tại thời điểm 30/06/2025 lần lượt là 145.000.000.000 VND, 367.248.846.287 VND và 52.473.590.995 VND (Tại ngày 01/01/2025 lần lượt là 145.000.000.000 VND, 390.748.846.287 VND và 47.411.922.422 VND). Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán để đánh giá khả năng thu hồi của khoản công nợ này. Do đó, chúng tôi không thể đánh giá khả năng thu hồi các khoản công nợ này, cũng như ảnh hưởng của chúng (nếu có) tới các chỉ tiêu khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Phải thu ngắn hạn khác, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (Công ty con) đang theo dõi khoản công nợ quá hạn với Công ty CP Quản lý quỹ Amber. Với các tài liệu hiện có, chúng tôi chưa thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đưa ra ý kiến về khả năng thu hồi của các công nợ quá hạn này. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về khoản mục và ảnh hưởng của nó (nếu có) đến các chỉ tiêu khác trên Báo cáo tài chính năm 2025.

Giải trình:

Các khoản cho vay phát sinh trong quá trình hợp tác đầu tư, hỗ trợ thanh khoản với các đối tác chiến lược. Hầu hết các khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp chưa hoàn thiện hồ sơ pháp lý về quyền kiểm soát tài sản đảm bảo. Do đó, kiểm toán viên chưa thể đánh giá đầy đủ khả năng thu hồi các khoản công nợ này. Trong năm 2025, 2026 Công ty đang tiến hành rà soát lại toàn bộ danh mục các khoản cho vay, xác lập các thỏa thuận đảm bảo phù hợp, đồng thời xây dựng kế hoạch thu hồi theo từng đối tượng nhằm nâng cao tính minh bạch và khả năng kiểm soát rủi ro tín dụng.



3. Người mua trả tiền trước ngắn hạn:

Tại thời điểm phát hành báo cáo, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (Công ty con) đã ghi nhận một số khoản người mua trả tiền trước khác nhưng chúng tôi chưa nhận được hồ sơ liên quan đến khoản tiền này. Do đó, chúng tôi không có đủ cơ sở để đưa ra kết luận về tính hiện hữu của khoản mục trên cũng như ảnh hưởng của chúng (nếu có) đến các chỉ tiêu khác trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Giải trình:

Tại thời điểm lập và phát hành Báo cáo tài chính giữa niên độ, một số hồ sơ, chứng từ liên quan đến các khoản người mua trả tiền trước khác tại Công ty con vẫn đang trong quá trình tập hợp, rà soát và hoàn thiện theo kế hoạch. Do đó, Công ty chưa kịp thời cung cấp đầy đủ hồ sơ liên quan cho Đơn vị kiểm toán để phục vụ việc kiểm tra, đối chiếu theo kế hoạch kiểm toán. Công ty đang phối hợp với Công ty con và các bên liên quan để hoàn thiện hồ sơ, chứng từ liên quan đến các khoản người mua trả tiền trước nêu trên và sẽ cung cấp đầy đủ cho Đơn vị kiểm toán trong các kỳ báo cáo tiếp theo đúng quy định.

4. Vấn đề cần nhấn mạnh:

Giả định về hoạt động liên tục, tại ngày 31/12/2025, Khả năng thanh toán ngắn hạn và khả năng hoạt động liên tục của Công ty có khả năng bị ảnh hưởng. Tuy nhiên, Ban Điều hành khẳng định Công ty vẫn tiếp tục hoạt động kinh doanh do Công ty đã có kế hoạch thanh lý các khoản đầu tư tài chính dài hạn để đảm bảo được dòng tiền cho các hoạt động sản xuất kinh doanh và Báo cáo tài chính năm 2025 được lập dựa trên giả định Công ty tiếp tục hoạt động là phù hợp.

Giải trình:

Về vấn đề này, Ban Điều hành Công ty cho biết: mặc dù các chỉ số thanh khoản tại thời điểm cuối kỳ còn hạn chế, tuy nhiên Công ty vẫn duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có kế hoạch cải thiện dòng tiền trong thời gian tới. Cụ thể, Công ty đã và đang xây dựng kế hoạch thanh lý một số khoản đầu tư tài chính dài hạn nhằm bổ sung nguồn vốn lưu động và đảm bảo dòng tiền phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

4. Cam kết chung:

Công ty cam kết thực hiện các biện pháp khắc phục nêu trên nhằm cải thiện chất lượng công bố thông tin, đảm bảo tính minh bạch và tuân thủ các quy định của pháp luật về tài chính – kế toán và chứng khoán. Chúng tôi kính đề nghị Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xem xét và ghi nhận nỗ lực của Công ty trong việc cải thiện công tác quản trị và kiểm soát tài chính.

Trên đây là nội dung giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Vinaland (VHD) về ý kiến của đơn vị kiểm toán trên BCTC Hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Chủ tịch HĐQT



Trương Quang Minh