

**TỔNG CÔNG TY SX-XNK
BÌNH DƯƠNG – CTCP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 38/CV-TCTY

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 04 năm 2026

“V/v: giải trình Báo cáo tài chính năm
bị tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến
kiểm toán ngoại trừ 03 năm liên tiếp”.

Kính gửi: Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

- Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán:

- Căn cứ Thông báo số 1329/TB-SGDHN ngày 01/04/2026 về trạng thái chứng khoán của cổ phiếu PRT trên hệ thống giao dịch UPCOM

- Căn cứ Quyết định số 306/QĐ-SGDHN ngày 01/04/2026 về việc duy trì diện cảnh báo;

- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025 của Tổng Công ty Sản xuất – Xuất nhập khẩu Bình Dương – CTCP.

Lời đầu tiên Tổng Công ty Sản xuất – Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP (“**Tổng Công ty**”) xin cảm ơn sự hỗ trợ tận tình của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội trong suốt thời gian qua.

Ngày 13/04/2026, Tổng Công ty có nhận được Thông báo số 1329/TB-SGDHN và Quyết định số 306/QĐ-SGDHN ngày 01/04/2026 về việc duy trì cảnh báo đối với cổ phiếu PRT của Tổng Công ty, với lý do là Báo cáo tài chính năm bị tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ từ 03 năm liên tiếp trở lên đồng thời yêu cầu trong vòng 15 ngày Tổng Công ty phải có văn bản giải trình nguyên nhân và đưa ra phương án khắc phục. Do đó, Tổng Công ty xin giải trình về vấn đề này như sau:

Theo Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2025 thì Tổng Công ty có 7 ý kiến ngoại trừ và những vấn đề ngoại trừ của Kiểm toán đều phát sinh trước giai đoạn cổ phần hóa. Hiện nay vụ việc vẫn đang trong quá trình chờ hướng dẫn thực hiện của cấp có thẩm quyền và sẽ được xem xét quyết toán theo quyết định của cấp có thẩm quyền khi phê duyệt quyết toán cổ phần hóa. Chi tiết ý kiến ngoại trừ Tổng Công ty xin giải trình như sau:

1. Ý kiến ngoại trừ 1: Theo nội dung tại Thuyết minh số 41a và số 41c của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, liên quan đến hoạt động chuyển giao đất và hủy hợp đồng chuyển giao đất đối với Công ty TNHH Phát Triển và Công ty Cổ phần Bất động sản U&I, các giao dịch nêu trên đã được thực hiện căn cứ theo chủ trương đã được Tỉnh ủy Bình Dương chấp thuận và theo thỏa thuận giữa các bên. Lợi nhuận từ các giao dịch chuyển nhượng do phát sinh trước giai đoạn cổ phần hóa nên đã được Tổng Công ty điều chỉnh giảm trừ số dư công nợ lợi nhuận phải nộp Ngân sách Nhà nước tại Thuyết minh số 21. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, số dư các khoản mục nêu trên chưa được đối chiếu xác nhận, đồng thời Tổng Công ty chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán cổ phần hóa. Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên đến Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.



- Giải trình:

Liên quan đến hoạt động chuyển giao đất và hủy hợp đồng đối với Công ty TNHH Phát Triển và Công ty Cổ phần Bất động sản U&I. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Tổng Công ty đã tiến hành hủy bỏ giao dịch, điều chỉnh hồi tố giảm khoản lợi nhuận phải nộp về cho Chủ sở hữu. Hiện nay vụ việc đang chờ hướng dẫn thực hiện của cấp có thẩm quyền và sẽ được xử lý xem xét quyết toán theo quyết định của cấp có thẩm quyền khi phê duyệt quyết toán cổ phần hóa. Do đó, Kiểm toán viên không đánh giá được ảnh hưởng của giao dịch nêu trên đến Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025.

2. Ý kiến ngoại trừ 2: Theo nội dung trình bày tại Thuyết minh số 41b của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, liên quan đến việc chuyển giao đất cho Công ty Cổ phần An Bình, tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, Tổng Công ty đang trình bày khoản phải thu liên quan đến hợp đồng bồi thường kinh phí đất và chuyển giao đất phát sinh trước thời điểm chuyển sang công ty cổ phần với số tiền là 60 tỷ VND. Ngày 14/11/2019, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 3379/QĐ-UBND về việc thu hồi lại Quyết định cho Công ty Cổ phần An Bình thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê tại phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Hiện tại các bên chưa có thỏa thuận về việc xử lý các nội dung liên quan đến hợp đồng nêu trên. Với các bằng chứng đã thu thập được, chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng không thể đánh giá được khả năng thu hồi của khoản phải thu này và ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

- Giải trình:

Trong năm 2016, Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương TNHH MTV đã ký hợp đồng bồi thường kinh phí đầu tư về đất và chuyển giao đất ngày 15/08/2016 với Công ty Cổ phần An Bình. Ngày 25/08/2016, Tỉnh ủy Bình Dương đã ban hành công văn số 457-CV/TU về đồng ý chủ trương cho Tổng Công ty được chuyển giao 15 ha đất tại phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cho An Bình để làm dịch vụ kho bãi phục vụ sản xuất kinh doanh.

Ngày 22/12/2016, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 3536/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do Tổng Công ty Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bình Dương TNHH MTV quản lý để giao cho Công ty Cổ phần An Bình thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê tại phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một. Tổng Công ty đã ghi nhận các nghiệp vụ kinh tế phát sinh có liên quan đến giao dịch này trong giai đoạn trước khi cổ phần hóa. Đến thời điểm 01/01/2019, Tổng Công ty đang ghi nhận một khoản phải thu Công ty Cổ phần An Bình với số tiền 60 tỷ VND, thời hạn thu hồi của khoản phải thu này phụ thuộc vào tiến độ thực hiện thủ tục chuyển giao đất của cơ quan có thẩm quyền.

Tuy nhiên, vào ngày 14/11/2019, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 3379/QĐ-UBND về việc thu hồi lại Quyết định số 3536/QĐ-UBND ngày 22/12/2016 của Ủy ban Nhân dân tỉnh nêu trên, tuy nhiên đến thời điểm phát hành báo cáo này các ban ngành vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể để xử lý vấn đề này. Vì các yếu tố không chắc chắn nêu trên liên quan đến khả năng thu hồi khoản phải thu CTCP An Bình (60 tỷ), Kiểm toán viên không đánh giá được khả năng thu hồi công nợ này.

3. Ý kiến ngoại trừ 3: Chúng tôi không đánh giá được tính phù hợp của giao dịch góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành ("**Tân Thành**"),

việc tính lãi tiền ứng vốn liên quan và khả năng thu hồi của khoản phải thu này, thông tin chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 40b của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Tại thời điểm 31/12/2025, khoản phải thu này đã quá hạn tuy nhiên Tổng Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng đối với khoản phải thu này.

Cũng liên quan đến Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Tân Thành, tại Thuyết minh số 07 và số 08 đang trình bày số dư các khoản cho vay và tiền lãi tương ứng đã quá hạn của Tân Thành với số tiền tại thời điểm 31/12/2025 lần lượt là 92,35 tỷ VND và 57,03 tỷ VND, số dự phòng đã trích lập tương ứng là 72,10 tỷ VND. Từ ngày 01/01/2023, Tổng Công ty không ghi nhận các khoản lãi phát sinh tương ứng với dư nợ gốc cho Tân Thành vay. Số dư phải thu về lãi chậm thanh toán, lãi vay phát sinh từ các khoản phải thu về cho vay quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu đến thời điểm 31/12/2025 là 43,88 tỷ VND (đến thời điểm 01/01/2025 là 34,45 tỷ VND), tiền lãi phát sinh trong năm nay không được ghi nhận doanh thu là 9,43 tỷ VND (chi tiết tại Thuyết minh số 09).

Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không đánh giá được khoản lãi vay, lãi chậm trả quá hạn cần được ghi nhận bổ sung cũng như khả năng thu hồi của các khoản phải thu nêu trên, số dư dự phòng cần trích lập và ảnh hưởng của các vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

- Giải trình:

Khoản tiền lãi tạm tính (115 tỷ đồng) theo thỏa thuận giữa Tổng Công ty và Công ty CP Đầu tư Phát triển Tân Thành dựa trên khoản vay 144 tỷ đồng phát sinh trước giai đoạn chuyển sang công ty cổ phần đã được Tỉnh ủy Bình Dương xác nhận giảm trừ công nợ phải trả nhưng chưa được quyết toán cổ phần hóa Tổng Công ty. Đối với khoản phải thu về cho vay số dư nợ gốc là 92,35 tỷ đồng và lãi phát sinh 57,03 tỷ đồng, tất cả những khoản này đều đã đến hạn phải thu vào 31/12/2022, theo Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 của Công ty Tân Thành, tổng số nợ phải trả là 617 tỷ đồng. Công ty Tân Thành hiện đang mất cân đối tài chính nghiêm trọng, bên cạnh đó Công ty Tân Thành đang vướng vấn đề về pháp lý và cơ cấu cổ đông do liên quan đến Bản án số 327/2022/HSST ngày 30/08/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội và Bản án phúc thẩm số 912/2022/HS-PT ngày 28/12/2022 của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội. Dẫn đến việc Công ty Tân Thành chưa thu xếp được nguồn tiền để trả nợ cho Tổng Công ty. Do đó, Kiểm toán viên không đánh giá được tính phù hợp của khoản nợ gốc và lãi vay quá hạn nêu trên.

4. Ý kiến ngoại trừ 4: Theo nội dung được trình bày tại Thuyết minh số 08 và số 40c của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Tổng Công ty phải nộp truy thu tiền sử dụng đất do áp sai đơn giá và tiền phạt chậm nộp tương ứng theo bản án của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội, thông báo của Cục thuế Bình Dương và thông báo của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội với tổng số tiền là 1.060,22 tỷ VND. Tổng số tiền Tổng Công ty đã nộp và được khấu trừ là 1.060,22 tỷ VND, trong đó 806,17 tỷ VND nộp bằng tiền và 254,05 tỷ VND được cơ quan thi hành án khấu trừ, số được khấu trừ bao gồm:

Số tiền 128,36 tỷ VND do các cá nhân có liên quan nộp khắc phục hậu quả thông qua Tổng Công ty;

Số tiền 125,69 tỷ VND Tổng Công ty đã tạm nộp trong năm 2019, trong đó bao gồm số dư phải thu Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Tân Phú là 87,986 tỷ VND mà

8166.
CÔNG TY
XUẤT-
NHẬP KH
DUYỆT
CÔNG TY
CỔ PHẦN
AN-T.B.V

chúng tôi đã nêu ý kiến ngoại trừ các năm trước (xem thêm tại thuyết minh số 08 và 40a).

Tổng số tiền Tổng Công ty đã thực nộp và được khấu trừ nêu trên được ghi nhận trên khoản mục Phải thu khác (Thuyết minh số 8) bao gồm số phải thu Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Tân Phú là 87,986 tỷ VND và Phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa là 972,238 tỷ VND, đồng thời đã được trích lập dự phòng với số dư trích lập lũy kế đến thời điểm 31/12/2025 là 212,04 tỷ VND, trong đó số dự phòng ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp năm nay là 70,68 tỷ VND (Thuyết minh số 08 và số 31) căn cứ theo Nghị quyết phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 72/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2023, đồng thời số tiền các cá nhân đã nộp khắc phục hậu quả thông qua Tổng Công ty là 128,36 tỷ VND được ghi nhận khoản phải trả trên khoản mục "Phải trả khác" (Thuyết minh số 21). Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể đánh giá được sự phù hợp và chính xác cũng như khả năng thu hồi của khoản Phải thu khác - Phải thu các khoản tạm nộp chờ xử lý quyết toán cổ phần hóa và số dư dự phòng tương ứng, số dư phải thu Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Tân Phú cũng như việc ghi nhận khoản phải trả cho các cá nhân liên quan đến bản án. Chúng tôi cũng chưa xác định được việc có cần ghi nhận bổ sung nghĩa vụ tiền sử dụng đất và tiền phạt chậm nộp (nếu có) liên quan đến các khoản truy thu tiền sử dụng đất của các lô đất khác theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước khu vực IV năm 2017 và ảnh hưởng của các vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

- Giải trình:

Liên quan đến khoản tiền sử dụng đất phải nộp theo kiến nghị của KTNN khu vực IV tại Báo cáo kiểm toán về việc quản lý và sử dụng đất đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Dương giai đoạn 2013 - 2016 ngày 15/08/2017; Thông báo số 16592/TB-CTBDU ngày 01/11/2021 của Cục thuế Bình Dương; Bản án hình sự sơ thẩm số 327/2022/HSST ngày 30/08/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội và Bản án hình sự phúc thẩm số 912/2022/HS-PT ngày 28/12/2022 của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội; Quyết định số 681/QĐ-CTHADS về việc thi hành án chủ động đối với Tổng Công ty:

Tổng số tiền mà Tổng Công ty phải nộp là 1.060,20 tỷ, đến thời điểm phát hành báo cáo này Tổng Công ty đã thực hiện nộp và được khấu trừ 1.060,22 tỷ đồng. Toàn bộ nghĩa vụ phát sinh liên quan đến tiền sử dụng đất, tiền chậm nộp nêu trên liên quan đến giai đoạn trước cổ phần hóa thuộc về Công ty TNHH, tuy nhiên việc thực hiện nộp số tiền này Tổng Công ty chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán cổ phần hóa, do đó để có cơ sở ghi nhận, theo Nghị quyết phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 72/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2023, tổng số tiền 1.060,22 tỷ đồng phải nộp phát sinh, để đảm bảo nguyên tắc thận trọng, Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty đã quyết nghị thông qua việc ghi nhận khoản phải thu số tiền Tổng Công ty tạm nộp nêu trên để chờ xử lý khi có kết quả quyết toán cổ phần hóa chính thức. Đồng thời quyết nghị tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, Tổng Công ty sẽ trích lập khoản dự phòng cho phải thu này trên nguyên tắc dự phòng phân bổ đều cho 15 năm, bắt đầu từ năm 2023 để tránh biến động kết quả kinh doanh của Công ty cổ phần, trong trường hợp khoản phải thu này không được cơ quan có thẩm quyền quyết toán đưa vào phần vốn Nhà nước tại thời điểm cổ phần hóa. Trường hợp theo kết quả quyết toán cổ phần hóa mà tổng số tiền Tổng Công ty đã tạm nộp được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận ghi nhận vào phần vốn Nhà nước tại thời điểm cổ phần hóa, Tổng Công ty sẽ xử lý hoàn nhập lại số dự phòng đã trích tương ứng do đó Kiểm toán viên chưa thể đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên đến Báo cáo tài chính hợp nhất.

5. Ý kiến ngoại trừ 5: Tổng Công ty đang trình bày giá trị bất động sản đầu tư nắm giữ với mục đích chờ tăng giá là quyền sử dụng đất có tổng giá trị 78 tỷ VND tại khu phố Đông Tư, phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích là 10.547 m² theo nội dung tại Thuyết minh số 14 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Bất động sản đầu tư này được mua trước giai đoạn Tổng Công ty chính thức chuyển sang công ty cổ phần và vẫn chưa hoàn tất thủ tục sang tên chủ sở hữu cho Tổng Công ty.

- Giải trình:

Tổng Công ty đã thanh toán tiền mua bất động sản trị giá 78 tỷ đồng nhưng chưa đăng ký biến động sang tên từ chủ sở hữu cũ. Toàn bộ giá trị bất động sản đầu tư của khu đất này được mua trước thời điểm Tổng Công ty chính thức chuyển sang công ty cổ phần. Đến thời điểm hiện tại Tổng Công ty vẫn chưa thực hiện thủ tục sang tên cho Tổng Công ty vì vẫn đang chờ hướng dẫn của các cấp có thẩm quyền liên quan đến vấn đề pháp lý của khu đất.

6. Ý kiến ngoại trừ 6: Các lô đất tại xã Vĩnh Phú, tỉnh Bình Dương (nay thuộc phường Bình Hòa, thành phố Hồ Chí Minh) mà Tổng Công ty đã mua trước thời điểm chính thức chuyển sang Công ty cổ phần đã được Tổng Công ty bàn giao cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Bình Dương theo Quyết định số 2569/QĐ-UBND ngày 02/10/2023 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương. Chi phí đầu tư của các lô đất này đang được theo dõi trên khoản mục "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" - Quyền sử dụng đất ở xã Vĩnh Phú, tỉnh Bình Dương (chi tiết tại Thuyết minh số 11 - ghi chú (3) của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất), việc xử lý khoản chi phí này đang được Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh) xem xét phê duyệt.

- Giải trình:

Tổng Công ty đang chờ hướng dẫn của các Sở ban ngành để thực hiện chủ trương hoàn trả khu đất này về cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Dương theo Quyết định số 2569/QĐ-UBND ngày 02/10/2023, theo hướng người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013, do khu đất này được Tổng Công ty nhận chuyển nhượng vào giai đoạn trước cổ phần hóa, vấn đề tài chính liên quan khu đất sẽ giao cho Sở Tài Chính xác định, trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt, do đó đến thời điểm phát hành báo cáo này, giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất bản chính Tổng Công ty đã nộp cho Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương, đối với chi phí hình thành của khu đất, Tổng Công ty vẫn đang chờ cấp có thẩm quyền hướng dẫn thực hiện. Ngay sau khi nhận được sự hướng dẫn, xử lý từ các Sở ban ngành liên quan, Tổng Công ty sẽ thực hiện ghi nhận giảm số sách giá trị khu đất theo đúng quy định.

7. Ý kiến ngoại trừ 7: Đến thời điểm phát hành báo cáo này, cơ quan có thẩm quyền là Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh) vẫn chưa phê duyệt quyết toán cổ phần hóa. Do vậy, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty có thể sẽ thay đổi sau khi được phê duyệt quyết toán cổ phần hóa tại ngày 31/10/2018, xem chi tiết tại Thuyết minh số 42.

- Giải trình:

Tổng Công ty vẫn đang chờ phê duyệt quyết toán cổ phần hóa của cơ quan có thẩm quyền.

Trên đây là nguyên nhân giải trình của Tổng Công ty đối với các ý kiến ngoại trừ của Kiểm toán trong Báo cáo tài chính 3 năm liên tiếp, tất cả vấn đề ngoại trừ của Kiểm toán đều phát sinh trước giai đoạn cổ phần hóa, việc giải quyết các vấn đề liên quan công tác quyết toán cổ phần hóa phụ thuộc hoàn toàn vào các cơ quan có thẩm quyền do đó Tổng Công ty rất mong Quý Sở hiểu, chấp nhận và chia sẻ với những trở ngại khách quan ngoài ý muốn của Tổng Công ty, không tiếp tục đưa cổ phiếu Tổng Công ty vào diện cảnh báo theo điểm a khoản 1 Điều 33 Quy chế đăng ký và Quản lý giao dịch chứng khoán chưa niêm yết. Về phía mình, Tổng Công ty đã và vẫn đang tiếp tục nỗ lực xin cấp có thẩm quyền để thực hiện Quyết toán cổ phần hòa bản giao Công ty Cổ Phần để sớm giải quyết các ý kiến kiểm toán đang ngoại trừ.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Trọng Nghĩa