

Số: 157/CPHV-TCKT

Đồng Nai, ngày 25 tháng 3 năm 2025

V/v giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ của  
công ty kiểm toán trên Báo cáo tài chính  
năm 2024 đã soát xét

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt số 18/2025/KT-AVI-TC2 ngày 21/03/2025 của Công ty Cổ phần Hòa Việt có nêu ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau:

“Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

Như đã trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 16 phần thuyết minh Báo cáo tài chính, trong thời gian qua, Công ty đã nhận được các thông báo truy thu tiền thuê đất từ Cục Thuế tỉnh Đồng Nai gồm: Thông báo số 783/TB-CT.QLHKDCNTK ngày 20/11/2020 về việc nộp tiền thuê đất (truy thu tiền thuê đất) cho giai đoạn 2011-2015 với số tiền khoảng 22,6 tỷ đồng; Thông báo số 675/TB-CT.QLHKDCN&TK ngày 02/06/2021 về việc truy thu tiền thuê đất, thuê mặt nước cho giai đoạn 2016 - 2020 với số tiền 16,97 tỷ đồng, ngày 19/08/2021 Cục thuế tỉnh Đồng Nai gửi công văn số 7056/CTDON-QLHKDCNTK về việc đính chính nội dung công văn và vướng mắc trong việc xác định đơn giá thuê đất của Công ty Cổ phần Hoà Việt ghi nhận nội dung “Theo ý kiến của Công ty đã thực hiện nộp số tiền trong giai đoạn từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2020 là 8.785.470.000 đồng, số tiền nêu trên nếu đơn vị đã nộp NSNN theo đúng quy định của Luật thuế (không bị chậm nộp theo các thông báo nộp tiền thuê đất hàng năm tạm tính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2020 và thông báo số 675/TB-CT.QLHKDCN&TK ngày 02/06/2021 của Cục thuế Đồng Nai) thì đơn vị đã nộp đủ tiền thuê đất hàng năm và tiền thuê đất nộp bổ sung do chênh lệch giá”.

Giai đoạn từ năm 2021 đến năm 2024, số phải nộp cho tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm với số tiền là 11,59 tỷ đồng/năm (Công ty đã kê khai và nộp tiền thuê đất cho mỗi năm là 1,75 tỷ đồng và số còn phải nộp mỗi năm theo các Thông báo của Cục thuế tỉnh Đồng Nai là 9,84 tỷ đồng). Theo các thông báo số 675/TB-CT.QLHKDCN&TK ngày 02/06/2021 của năm 2021, thông báo số 100/TB-CTDON ngày 18/05/2022 của năm 2022, thông báo số 108/TB-CTDON ngày 18/05/2023 của năm 2023 và thông báo số 103/TB-CTDON ngày 25/04/2024 của năm 2024. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính kèm theo, Công ty đã nhận được Bản án số 130/2024/HC-PT ngày 01/03/2024 của Tòa án

Nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh với tuyên xử “Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Hoà Việt, tuyên huỷ các quyết định hành chính của Cục trưởng Cục thuế tỉnh Đồng Nai gồm: Thông báo số 2863/TB-CT ngày 14/04/2020 của Cục trưởng Cục thuế tỉnh Đồng Nai về đơn giá thuê đất; Thông báo số 5546/TB-QLHKDCNTK ngày 18/06/2020 của Cục trưởng Cục thuế tỉnh Đồng Nai về việc đính chính thông báo về đơn giá thuê đất số 2863/TB-CT ngày 14/04/2020, Thông báo số 783/TB.CT.QLHKDCNTK ngày 20/11/2020 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai về việc nộp tiền thuê đất (truy thu tiền thuê đất); Sau khi nhận được Bản án 130, Công ty đang tiếp tục kiến nghị, làm việc với các cơ quan có thẩm quyền tại tỉnh Đồng Nai để thoả thuận, thống nhất đơn giá tiền thuê đất làm cơ sở ký các phụ lục hợp đồng của hợp đồng thuê đất số 47/HĐTĐ ngày 12/10/2009 nhằm xác định chính xác số tiền thuê đất phải nộp, làm cơ sở chắc chắn cho việc ghi nhận trên Báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm những điều chỉnh cần thiết do ảnh hưởng của những vấn đề nêu trên.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”

Công ty Cổ phần Hoà Việt (gọi tắt là Công ty) giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau:

Công ty đã kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền, giải quyết đơn giá thuê đất theo các quy định của Pháp luật, cụ thể

- Xác định đơn giá thuê đất cho giai đoạn 01/01/2011 đến 31/12/2015 được quy định tại khoản 7 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016) và khoản 2 Điều 8 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 1 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2014) là không quá 15% so với đơn giá thuê đất của giai đoạn từ 01/01/2006 đến 31/12/2010.

- Xác định đơn giá thuê đất cho giai đoạn 2021 - 2025 được quy định tại khoản 4 Điều 3 của Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 (sửa đổi, bổ sung cho Khoản 7 và Khoản 8 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP)

- Tại nội dung của công văn số 11818/BTC-QLCS ngày 15/10/2021 của Cục Quản lý Công sản trực thuộc Bộ Tài Chính trả lời về việc xác định đơn giá thuê đất đã gửi Công ty. Theo đó, Bộ Tài Chính trích quy định pháp luật tại Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 để trả lời việc xác định mức điều chỉnh đơn giá thuê đất của mỗi chu kỳ tăng không quá 15% so với đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước đó.

Không đồng ý với các thông báo của Cục thuế Tỉnh Đồng Nai, Công ty đã đệ trình đơn khởi kiện lên Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Nai, được thụ lý tại văn bản số 110/2021/TLST-HC ngày 07/12/2021, xét xử sơ thẩm theo văn bản số 11/2023/QĐXXST-HC ngày 27/3/2023 và tuyên xử tại bản án Sơ thẩm số 17/2023/HC-ST ngày 30/5/2023.

Không đồng ý với Bản án Sơ thẩm của Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Nai, Công ty đã đệ trình đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử Phúc thẩm, được xét xử tại văn bản số 5815/2023/QĐPT ngày 01/11/2023, tại Bản án Phúc thẩm số 130/2024/HC-PT ngày 01/03/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Hòa Việt và huỷ các quyết định hành chính của Cục trưởng Cục thuế Tỉnh Đồng Nai gồm: thông báo số 2863/TB-CT ngày 14/4/2020 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về đơn giá thuê đất; Thông báo số 5546/CT-QLHKDCNTK ngày 18/6/2020 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về việc đính chính Thông báo về đơn giá thuê đất số 2863/TB-CT ngày 14/4/2020; Thông báo số 783/TB.CT.QLHKDCNTK ngày 20/11/2020 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về việc nộp tiền thu thuế (truy thu tiền thuê đất). Theo đó, hai bên thỏa thuận, xác định đơn giá thuê đất cho đúng quy định pháp luật, nhằm làm cơ sở ký phụ lục hợp đồng về giá thuê đất theo thỏa thuận mà các bên đã ký kết.

Ngày 22/4/2024, Công ty có văn bản số 227/CPHV-TCKT kiến nghị UBND tỉnh Đồng Nai xem xét, chấp thuận quyết định điều chỉnh đơn giá thuê đất của giai đoạn 2011 - 2015 là không quá 15% so với đơn giá thuê đất của giai đoạn 2006 - 2010.

Ngày 09/12/2024, Công ty đã có văn bản số 779/CV-TCKT có ý kiến về nội dung dự thảo ký điều chỉnh hợp đồng thuê đất. Theo đó, Công ty không đồng ý với đơn giá tiền thuê đất được ghi trong dự thảo điều chỉnh hợp đồng thuê đất và tiếp tục đề nghị cơ quan chức năng cân nhắc, giải quyết kiến nghị của Công ty. Đến thời điểm hiện tại các Sở ban ngành chưa làm việc tiếp tục với Công ty.

Trong trường hợp kết quả xác định đơn giá thuê đất không phù hợp với quy định của pháp luật gây thiệt hại cho Công ty, Công ty sẽ tiếp tục khởi kiện, đưa vụ việc ra giải quyết tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình, cũng như bảo toàn vốn nhà nước đầu tư tại Công ty.

Trên đây là nội dung giải trình của Công ty Cổ phần Hòa Việt về ý kiến ngoại trừ của kiểm toán theo Báo cáo Tài chính năm 2024 đã được kiểm toán. Công ty cam kết việc giải trình trên là hoàn toàn đúng sự thật và cam kết chịu trách nhiệm về nội dung thông tin đã công bố.

Rất mong Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội xem xét, chấp thuận.

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- BGĐ, BKS;
- Lưu: VT, TCKT.

**GIÁM ĐỐC**



**Lương Hữu Hưng**

**VIETNAM NATIONAL TOBACCO CORPORATION**  
**HOA VIET JOINT STOCK COMPANY**

No.: 157/CPHV-TCKT

Re: Explanation of the qualified audit opinion  
in the audited Financial Statements 2024

**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**  
**Independence – Freedom - Happiness**

*Dong Nai province, March 25<sup>th</sup>, 2025*

To: Hanoi Stock Exchange

Based on the Financial Statement 2024 of Hoa Viet Joint Stock Company audited by An Viet Auditing Company Limited No. 18/2025/KT-AVI-TC2 dated March 21, 2025, the qualified audit opinion is stated as follows:

As detailed in Note 16 of the Financial Statements, in the past, the Company has received notices of land rent arrears from the Dong Nai Provincial Tax Department, including Notice No. 783/TB.CT.QLHKDCNTK dated November 20, 2020, on land rent arrears (land rent arrears) for the period 2011 - 2015 with an amount of about VND 22.6 billion; Notice No. 675/TB-CT.QLHKDCN&TK dated June 2, 2021, on the collection of land and water surface rent for the period 2016 - 2020 with the amount of 16.97 billion VND and on August 19, 2021, Dong Nai Provincial Tax Department sent Official Dispatch No. 7056/CTDON-QLHKDCNTK on correcting the content of the dispatch and the problem in determining the land rent price of Hoa Viet Joint Stock Company, recording the content "According to the opinion of the Company, the amount has been paid in the period from January 1, 2016 to the date of payment. December 31, 2020, is VND 8,785,470,000, the above amount if the unit has paid the State budget in accordance with the provisions of the Tax Law (no late payment according to the notices of provisional annual land rent payment from January 1, 2016, to December 31, 2020, and Notice No. 675/TB-CT.QLHKDCN&TK dated June 2, 2021, of Dong Nai Tax Department, the unit has paid the full annual land rent and additional land rent due to price difference".

During the period from 2021 to 2024, the Dong Nai Provincial Tax Department sent Notice No. 675/TB-CT.QLHKDCN&TK dated June 2, 2021, Notice No. 100/TB-CTDON dated May 5, 2022, Notice No. 108/TB-CTDON dated May 5, 2023, and Notice No. 103/TB-CTDON dated April 25, 2024, regarding the payment of land rent and water surface rent. According to the above notifications, The annual land and water surface rent amount that the company must pay is 11.59 billion VND. The Company has declared and paid land rent for 1.75 billion VND, short of the notice of 9.84 billion VND. By the time of issuing the accompanying financial statements, the Company had received Judgment No. 130/2024/HC-PT dated March 1, 2024, of the High People's Court in Ho Chi Minh City with the verdict "Accepting the lawsuit request of Hoa Viet Joint Stock Company, declaring to cancel the administrative

decisions of the Director of the Dong Nai Provincial Tax Department including Notice No. 2863/TB-CT dated April 14, 2020 of the Director of the Dong Nai Provincial Tax Department on land rental price; Notice No. 5546/TB-QLHKDCNTK dated June 18, 2020 of the Director of the Dong Nai Provincial Tax Department on correcting the notice on land rental price No. 2863/TB-CT dated April 14, 2020, Notice No. 783/TB.CT.QLHKDCNTK dated November 20, 2020, of the Dong Nai Provincial Tax Department on land rental payment (land rental arrears collection); After receiving Judgment 130, the Company is continuing to make recommendations and work with competent authorities in Dong Nai province to negotiate and agree on land rental price as the basis for signing contract appendices of land rental contract No. 47/HD TD dated October 12, 2009 to accurately determine the amount of land rental payable, as a solid basis for recording in the Financial Statements. The accompanying financial statements do not include any adjustments necessary to account for the effects of the above matters.

#### Qualified Audit Opinion

Based on our audit, except for the matter described in the “Basis for Qualified Opinion” paragraph, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying financial statements do not present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at December 31, 2024, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese corporate accounting system and the relevant statutory requirements applicable to financial reporting.

Hoa Viet Joint Stock Company (The Company) explains the qualified audit opinion as follows:

The Company has proposed to the competent state agency to resolve the land rental price in accordance with the provisions of the Law, specifically:

- Determining the land rental price in the period from January 1, 2011 to December 31, 2015 as stipulated in Clause 7, Article 15 of Decree No. 46/2014/ND-CP dated May 15, 2014 (amended and supplemented by Clause 4, Article 3 of Decree No. 135/2016/ND-CP dated September 9, 2016) and Clause 2, Article 8 of Circular No. 77/2014/TT-BTC dated June 16, 2014 (amended and supplemented by Clause 1, Article 4 of Circular No. 333/2016/TT-BTC dated December 26, 2014) is not greater than 15% of the land rental price in the period from January 1, 2006 to December 31, 2010.

- Determining the land rental price in the period 2021 - 2025 is stipulated in Clause 4, Article 3 of Decree No. 135/2016/ND-CP dated September 9, 2016

(amending and supplementing Clauses 7 and 8, Article 15 of Decree No. 46/2014/ND-CP).

- In the content of Official Dispatch No. 11818/BTC-QLCS dated October 15, 2021 of the Department of Public Asset Management under the Ministry of Finance responding to the determination of the land rental price sent to the Company. Accordingly, the Ministry of Finance cited the legal provisions in Decree 46/2014/ND-CP dated May 15, 2014 and Circular No. 77/2014/TT-BTC dated June 16, 2014 to respond to the determination of the adjustment level of the land rental price in each cycle allowed to increase by no greater than 15% compared to the land rental price of the previous stable period.

Because of disagreeing with the notices of the Tax Department of Dong Nai Province, the Company filed a lawsuit with the People's Court of Dong Nai Province. The lawsuit was accepted in Official Dispatch No. 110/2021/TLST-HC dated December 7, 2021, tried at first instance according to Official Dispatch No. 11/2023/QDXXST-HC dated March 27, 2023 and sentenced in First Instance Judgment No. 17/2023/HC-ST dated May 30, 2023.

Because of disagreeing with the First Instance Judgment of the People's Court of Dong Nai Province, the Company filed an appeal to the High People's Court in Ho Chi Minh City for an appeal hearing. The appeal was heard in Document No. 5815/2023/QDPT dated November 1, 2023. In the Appeal Judgment No. 130/2024/HC-PT dated March 1, 2024 of the High People's Court in Ho Chi Minh City, the court ruled to accept the lawsuit request of the Company and annul the administrative decisions of the Director of the Tax Department of Dong Nai Province, including: Notice No. 2863/TB-CT dated April 14, 2020 of the Director of the Tax Department of Dong Nai Province on land rental prices; Notice No. 5546/CT-QLHKDCNTK dated June 18, 2020 of the Director of the Dong Nai Provincial Tax Department on correction of Notice on land rental price No. 2863/TB-CT dated April 14, 2020; Notice No. 783/TB.CT.QLHKDCNTK dated November 20, 2020 of the Director of the Dong Nai Provincial Tax Department on tax payment (revenue collection of land rental). Accordingly, the two parties agree to determine the land rental price in accordance with legal regulations in order to serve as a basis for signing an appendix to the contract on land rental price based on the agreement signed by the parties.

On April 22, 2024, the Company issued Document No. 227/CPHV-TCKT requesting the People's Committee of Dong Nai province to consider and approve the decision to reduce the land rental price in the period 2011 - 2015 to no greater than 15% compared to the land rental price in the period 2006 - 2010.

On December 9, 2024, the Company issued Document No. 779/CV-TCKT commenting on the content of the draft to sign the adjustment of the land lease

contract. Accordingly, the Company does not agree with the land rental price stated in the draft to adjust the land lease contract and continues to request the competent authorities to consider and resolve the Company's proposal. Up to now, the Departments and branches have not continued to work with the Company yet.

In case that the result of determining the land rental price is not in accordance with the provisions of law and causes a financial damage to the Company, the Company will continue to file a lawsuit and bring the case to a competent state agency to protect our legitimate rights and interests as well as preserve the state capital invested in the Company.

The above is the explanation of the Company regarding the auditor's qualified audit opinion according to the audited Financial Report for 2024. The Company commits that the explanation is completely true and commits to take responsibility for the content of the published information.

We hope that the Hanoi Stock Exchange will consider and approve.

Sincerely./.

**Receivers:**

- As above;
- BOD, BOS;
- Archives: Office, Accounting Department.



**DIRECTOR**

**Luong Huu Hung**