



Công ty Cổ Phần Văn Hoá Tân Bình

Tan Binh culture Joint Stock Company

Số : 12/2025/VB-ALT

No : 12/2025/VB-ALT

V/v : Giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ trong
Báo cáo tài chính năm 2024

*Explanation of the Qualified Opinion in the
Independent Auditor's Report on the 2024
Financial Statements*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

TP.HCM, ngày 29 tháng 03 năm 2025

Ho Chi Minh City, March 29, 2025

Kính gửi/To: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC / STATE
SECURITIES COMMISSION
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI / HA NOI STOCK
EXCHANGE

Căn cứ quy định tại khoản 3, Điều 4, khoản 1 Điều 10 và khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin (CBTT) trên thị trường chứng khoán.

Pursuant to the provisions of Clause 3, Article 4; Clause 1, Article 10; and Clauses 2, 3, and 4, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance on guidelines for information disclosure on the securities market.

Công ty Cổ phần Văn hoá Tân Bình (Mã chứng khoán ALT) xin giải trình về ý kiến ngoại trừ của kiểm toán độc lập đối với Báo cáo tài chính năm 2024 như sau:

Tan Binh Culture Joint Stock Company (Stock code: ALT) would like to provide the following explanation regarding the qualified opinion expressed by the independent auditor on the 2024 financial statements:

Theo Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất năm 2024 được kiểm toán của Công ty, đơn vị kiểm toán độc lập là Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau:

According to the audited Separate and Consolidated Financial Statements for 2024, the independent audit firm AASC Auditing Firm Company Limited issued the following qualified opinion:

1. Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Basis for the Qualified Opinion



Theo Báo cáo tài chính Riêng kiểm toán năm 2024:

According to the audited Separate Financial Statements for 2024:

Tại thời điểm 31/12/2024, Công ty đang theo dõi trên khoản mục "Trả trước cho người bán ngắn hạn" (Mã số 132) khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova nhằm đặt mua căn hộ tại các dự án Aqua Waterfront City, Aqua Riverside City và VTV4-19.06 thuộc dự án Victoria Village với tổng số tiền 8.284.718.612 VND. Chúng tôi đã thực hiện các thủ tục kiểm toán cần thiết, tuy nhiên, không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi cũng như tổn thất (nếu có) liên quan đến các khoản trả trước này tại 31/12/2024 cũng như những ảnh hưởng đối với các khoản mục có liên quan trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty.

As of December 31, 2024, the Company recorded an amount of VND 8,284,718,612 under "Short-term prepayments to suppliers" (Code 132) as prepayment to Nova Real Estate Business Corporation for the purchase of apartments in the Aqua Waterfront City, Aqua Riverside City, and VTV4-19.06 projects under the Victoria Village project. We have performed necessary audit procedures; however, we were unable to obtain sufficient and appropriate audit evidence to assess the recoverability or any potential losses related to these prepayments as of December 31, 2024, as well as the impact on the related items in the Separate Financial Statements for the fiscal year ended December 31, 2024.

Theo Báo cáo tài chính Hợp nhất kiểm toán năm 2024:

According to the audited Consolidated Financial Statements for 2024:

Tại thời điểm 31/12/2024, Công ty đang theo dõi trên khoản mục "Trả trước cho người bán ngắn hạn" (Mã số 132) khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova nhằm đặt mua căn hộ tại các dự án Aqua Waterfront City, Aqua Riverside City và VTV4-19.06 thuộc dự án Victoria Village với tổng số tiền 8.284.718.612 VND. Chúng tôi đã thực hiện các thủ tục kiểm toán cần thiết, tuy nhiên, không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi cũng như tổn thất (nếu có) liên quan đến các khoản trả trước này tại 31/12/2024 cũng như những ảnh hưởng đối với các khoản mục có liên quan trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty.

As of December 31, 2024, the Company recorded an amount of VND 8,284,718,612 under "Short-term prepayments to suppliers" (Code 132) as prepayment to Nova Real Estate Business Corporation for the purchase of apartments in the Aqua Waterfront City, Aqua Riverside City, and VTV4-19.06 projects under the Victoria Village project. We have performed necessary audit procedures; however, we were unable to obtain sufficient and appropriate audit evidence to assess the recoverability or any potential losses related to these prepayments as of December 31, 2024, as well as the impact on the related items in the Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended December 31, 2024.

2. Giải trình của Công ty/ Company's Explanation

Chúng tôi nhận thấy trong năm 2023–2024, ngành bất động sản nói chung và các chủ đầu tư lớn như Novaland nói riêng gặp nhiều thách thức về pháp lý, dòng vốn và thị trường tiêu thụ, dẫn đến tiến độ thi công các dự án bị đình trệ hoặc chậm bàn giao so với kế hoạch ban đầu.

We acknowledge that during 2023–2024, the real estate sector in general, and major developers such as Novaland in particular, faced numerous challenges in legal procedures, funding, and market demand. These factors led to delays in project progress and handovers compared to the original plan.

Tuy nhiên, từ quý IV/2024, Chính phủ đã có các động thái tháo gỡ chính sách pháp lý liên quan đến các dự án lớn tại TP.HCM và Đồng Nai. Cụ thể:

However, since Q4, 2024, the Government has taken steps to resolve legal policy issues related to major projects in Ho Chi Minh City and Dong Nai. Specifically:

- Các dự án mà Công ty đã ký đặt mua đã được Novaland khởi động trở lại.

The projects for which the Company made purchase deposits have been resumed by Novaland

- Nhà thầu đã tái khởi công xây dựng, hiện đang trong giai đoạn thi công phần thân tại một số phân khu.

Contractors have restarted construction, and several zones are now in the superstructure phase

Chúng tôi đánh giá khoản đặt cọc nói trên vẫn có khả năng thu hồi đầy đủ, do:

We assess that the aforementioned deposits remain fully recoverable due to the following reasons:

- Novaland là một trong các chủ đầu tư lớn, đã từng niêm yết và có tiềm lực phục hồi.
- Các dự án đều là bất động sản có vị trí tốt, đã triển khai thực tế trên hiện trường.

Novaland is a major developer, formerly listed, with recovery potential.
The projects are located in prime areas and have already commenced actual on-site construction.

Trên đây là giải trình của Công ty ALTA chúng tôi.

The above is the explanation from our company, ALTA

Xin trân trọng kính chào./.

Respectfully.

TỔNG GIÁM ĐỐC
CHIEF EXECUTIVE OFFICER



3

HOÀNG MINH ANH TÚ
Tổng Giám Đốc