

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: **108** /2025/CV/VINAHUD

Hà Nội, ngày **16** tháng 07 năm 2025

V/v: Giải trình các ý kiến ngoại trừ của đơn vị kiểm toán trên BCTC HN năm 2024.

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 tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, như sau:

1. Về khoản chi phí quản lý tài khoản phải trả Ngân hàng TMCP Tiên Phong:

Trong năm 2024, Công ty phát sinh chi phí quản lý tài khoản phải trả đối với Ngân hàng TMCP Tiên Phong với tổng số tiền 86.305.479.452 VND. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, Công ty chưa nhận được thư xác nhận số dư từ phía ngân hàng và các thủ tục kiểm toán thay thế cũng không đủ cơ sở để đơn vị kiểm toán xác minh số dư và tính hợp lý của chi phí phát sinh.

Giải trình:

Công ty đã thực hiện đầy đủ các bước làm việc với Ngân hàng TMCP Tiên Phong để thu thập thư xác nhận nhưng chưa nhận được phản hồi chính thức. Công ty cam kết tăng cường công tác phối hợp với các đối tác tài chính, đặc biệt là các ngân hàng, để đảm bảo việc xác nhận công nợ được thực hiện đầy đủ và đúng thời hạn trong các kỳ báo cáo tài chính tiếp theo.

2. Về khoản phải thu cho vay:

Tại thời điểm 31/12/2024, Công ty đang theo dõi các khoản phải thu từ cho vay với tổng số tiền 390.748.846.247 VND (gốc) và 47.411.922.422 VND (lãi). Một số khoản cho vay có tài sản đảm bảo nhưng đơn vị kiểm toán chưa thu thập được bằng chứng để đánh giá biện pháp quản lý các tài sản đảm bảo này của Công ty.

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. Tuy nhiên, một số khoản vay chưa được đảm bảo bằng tài sản thế chấp hoặc 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, Công ty đã 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. 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 5/2023, giao dịch khoản đầu tư được thực hiện theo thỏa thuận dân sự giữa Công ty và đối tác, căn cứ trên kết quả đánh giá nội bộ, chứng thư thẩm định giá do đơn vị thẩm định giá độc lập phát hành, kết quả đàm phán và chấp thuận phê duyệt giao dịch của cấp có thẩm quyền.

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 năm 2023, 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 năm 2023 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.

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 Vinahud (VHD) về ý kiến của đơn vị kiểm toán trên BCTC Hợp nhất đã được kiểm toán năm 2024.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**
Chức tịch HĐQT



Trương Quang Minh