

Số: 449/PLVĐ-TCKT

V/v: Công bố thông tin về biện pháp lộ trình khắc
phục tình trạng chứng khoán bị kiểm soát

Hà Nội, ngày 13.. tháng 8 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh;
- Quý cổ đông.

Tên tổ chức: Công ty cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển.

Mã chứng khoán: VAF.

Địa chỉ trụ sở: Đường Phan Trọng Tuệ - xã Tam Hiệp - Huyện Thanh Trì – Thành
phố Hà Nội.

Mã số doanh nghiệp: 0100103143.

Số điện thoại: 0243.6884489/6885174.

Số fax: 0243.6884277.

Người đại diện theo Pháp luật: Văn Hồng Sơn – Tổng Giám đốc.

Loại công bố thông tin: Định kỳ

NỘI DUNG CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Công ty CP Phân lân nung chảy Văn Điển công bố thông tin về Biện pháp lộ trình
khắc phục tình trạng chứng khoán bị kiểm soát và giải trình ý kiến ngoại trừ của kiểm
toán viên trên báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2025 theo quy định tại khoản
1, điều 10 và khoản 2, khoản 3, điều 14, thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020
của BTC về “*Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán*”.

Thông tin trên được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường
dẫn: Vandienfmp.vn. Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên là đúng sự thật
và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước Pháp luật về nội dung đã công bố.

Tài liệu kèm theo:

- Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2025 (đã được kiểm toán và công
bố ngày 11/8/2025);

Xin trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Người được UQCBT;
- Lưu: TCKT; VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC ✓
CÔNG TY
CỔ PHẦN
PHÂN LÂN NUNG CHÁY
VĂN ĐIỂN
H. THANH TRÌ - T. PH. HÀ NỘI
Văn Hồng Sơn

**CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÂN LÂN NUNG CHÁY VĂN ĐIỂN**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 40.../PLVĐ-TCKT

Hà Nội ngày 12 tháng 8 năm 2025

V/v: Giải trình về ý kiến kiểm toán
ngoại trừ trên Báo cáo tài chính kiểm toán soát xét
6 tháng đầu năm 2025 và biện pháp khắc phục
tình trạng chứng khoán bị kiểm soát

Kính gửi:

- Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán TP HCM;
- Quý cổ đông.

Căn cứ quy định tại khoản 1, điều 10 và khoản 2, khoản 3, điều 14, thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính về “*Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán*”;

Công ty CP Phân lân nung chảy Văn Điển xin giải trình về ý kiến ngoại trừ của Kiểm toán độc lập tại báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2025 và lộ trình khắc phục tình trạng chứng khoán bị kiểm soát như sau:

Tại báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2025 của Công ty CP Phân lân nung chảy Văn Điển. Kiểm toán độc lập đã đưa ra cơ sở kiểm toán ngoại trừ:

“ Công ty đã thực hiện các thủ tục khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD 4 theo Nghị quyết HĐQT số 01/NQ-HĐQT ngày 03/01/2024 nhằm yêu cầu bồi thường chi phí đầu tư mà Công ty đã triển khai dự án Nhà máy sản xuất phân lân nung chảy và phân bón NPK Văn Điển tại Thanh Hóa với Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang đã thực chi đầu tư dự án đến ngày 30/06/2025 là 24,416 tỷ VND (Chi tiết tại Thuyết minh số 10 và Thuyết minh số 37 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính). Hiện tại Công ty đã nhận được Quyết định số 05/2025/QĐSTKDTM của Tòa án thị xã Bim Sơn về việc quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án kinh doanh thương mại số 20/TB-TLVA ngày 23/12/2024. Các hồ sơ, tài liệu đã thu thập chưa cung cấp cho chúng tôi đầy đủ các bằng chứng thích hợp để đánh giá được khả năng thu hồi, khả năng tiếp tục triển khai dự án và các lợi ích (nếu có) và các khoản tổn thất cần ghi nhận liên quan đến Khoản mục Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang đang trình bày trên Báo cáo tài chính của Công ty. Ngoài ra, Công ty cũng chưa ghi nhận thu nhập đối với số tiền nhận bồi thường còn thừa 9,43 tỷ VND từ việc bồi thường giá trị đất từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD 4 (Chi tiết tại Thuyết minh số 20 của Báo cáo tài chính)”.

Để làm rõ thêm các nội dung trên, Công ty chúng tôi xin nối tiếp các ý kiến đã giải trình tại văn bản số 142/PLVĐ-TCKT ngày 18/3/2025 về Giải trình biện pháp và lộ trình khắc phục tình trạng chứng khoán bị kiểm soát gửi Quý Sở. Cụ thể như sau:

1. Sau khi Công ty bị Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu Công nghiệp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư và thu hồi giấy chứng nhận đăng ký

đầu tư, và không còn đất để triển khai Dự án nói trên. Người đại diện phần vốn của Tập đoàn tại Công ty CP Phân lân nung chảy Văn Điển đã có văn bản đề nghị Tập đoàn Hóa chất Việt Nam xem xét, chấp thuận để người đại diện phần vốn của Tập đoàn tại Công ty phối hợp với Hội đồng quản trị báo cáo, trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển thông qua một số nội dung sau: Chấm dứt hoạt động đầu tư Dự án “Nhà máy sản xuất phân lân nung chảy và phân bón NPK Văn Điển” theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 26221000137 do Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn (nay là Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp) cấp lần đầu ngày 16 tháng 01 năm 2013.

Thực hiện Văn bản số 590/HCVN-ĐTXD ngày 10 tháng 4 năm 2025 về dừng triển khai thực hiện dự án “Nhà máy sản xuất phân lân nung chảy và phân bón NPK Văn Điển tại Khu B, Khu Công nghiệp Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa”, Người đại diện đã phối hợp với Hội đồng quản trị báo cáo, trình Đại hội đồng cổ đông Công ty phê duyệt dừng thực hiện Dự án (Quyết định số 03/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Đại hội đồng cổ đông Công ty).

Hiện Công ty đang thực hiện thủ tục thuê đơn vị tư vấn để tổ chức triển khai việc Lập báo cáo quyết toán, thanh lý dự án và kiểm toán báo cáo quyết toán của dự án dừng thực hiện, dự án ĐTXD “Nhà máy sản xuất Phân lân nung chảy & Phân bón NPK Văn Điển” theo Giấy chứng nhận đầu tư số 26221000137, đúng quy định của pháp luật, Điều lệ của Công ty và các quy định có liên quan. Trong quá trình thực hiện Người đại diện sẽ báo cáo Tập đoàn Hóa chất Việt Nam theo quy định. Do vậy trong thời gian tới Công ty sẽ phải tiến hành hai việc song song với nhau: Triển khai dự án di dời Công ty và tiến hành thanh quyết toán dự án cũ theo quy định.

2. Các công việc Công ty đã triển khai thực hiện liên quan đến việc thuê đất gắn với kết cấu HTKT của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4:

Sau khi Công ty HUD4 đã trả đủ số tiền theo Bản án số 03 và tiền lãi chậm trả do Ngân hàng quy định tương ứng với số tiền gốc chậm trả (Số tiền gốc chậm trả: 66.500.514.560 đồng) trong thời gian chưa thi hành án (theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự) tổng cộng: 75.935.953.728 đồng và Công ty đã bàn giao lại đất cho Công ty HUD4 theo phán quyết của Tòa án nhân dân TX Bim Sơn. Công ty đã chủ động tìm đất trong các khu công nghiệp ở nhiều tỉnh xung quanh Hà Nội. Qua phân tích xem xét và đánh giá báo cáo nghiên cứu Tiềm khả thi cho thấy hầu hết các khu công nghiệp xung quanh ở các tỉnh xung quanh Hà Nội ở miền Bắc đều không cho phép đầu tư nhà máy phân bón; ngoại trừ hai khu công nghiệp tại Tỉnh Ninh Bình có dành cho nhà máy phân bón nhưng đã lấp đầy 100% diện tích và do quy hoạch đô thị Thành phố Ninh Bình và Hoa Lư nên không cho phép đầu tư nhà máy phân bón và hóa chất. Khu công nghiệp Đồng Vàng Thanh Hóa thì chi phí thuê đất cao hơn; trong ĐTM của khu Công nghiệp chưa có phân lân nung chảy, khi đầu tư phải triển khai xin phép cấp có thẩm quyền phê duyệt bổ sung; và không có đường sắt vào khu công nghiệp.

Trên cơ sở xem xét các điều kiện thuận lợi và những khó khăn để xem xét, quyết định lựa chọn địa điểm đầu tư xây dựng dự án tại khu B Khu công nghiệp Bim Sơn – T.X Bim Sơn – Thanh Hóa có nhiều ưu điểm thuận lợi (Đã được quy hoạch; đã có đường

sắt tới trước khu đất và có bãi hóa trường dự án có thể thuê khi cung cấp nguyên liệu chính cho dự án) và phù hợp để lựa chọn thực hiện các bước tiếp theo của dự án: Đúng quy hoạch, đủ quỹ đất trên 20Ha, cung cấp ~24 triệu kW điện/ năm, cung cấp ~1.280.000 m³ nước/ năm và có đường sắt vào dự án không phải đầu tư xây mới.

Nhờ có sự giúp đỡ của UBND tỉnh Thanh Hóa đang chủ trì giải quyết khó khăn, vướng mắc giữa VADFCO & HUD4 trong việc thuê đất gắn với kết cấu HTKT để thực hiện dự án tại Lô đất CN7, Khu B, KCN Bim Sơn – T.X Bim Sơn – Thanh Hóa. Đến ngày 26/6/2025 hai bên đã ký hợp đồng sơ bộ làm tiền đề để chuẩn bị ký kết hợp đồng thuê đất gắn với cơ sở hạ tầng tại khu B – Khu công nghiệp Bim Sơn – Thanh Hóa để triển khai dự án vì có thể tận dụng được nhiều lợi thế, ưu thế của khu đất này:

(-) Khu đất đã được quy hoạch cho việc xây dựng nhà máy phân lân nung chảy từ trước đây.

(-) Khu đất có đường sắt chạy sát bên và có bãi hóa trường có thể thuê để vận chuyển quặng Apatit về Công ty.

(-) Giao thông thuận lợi có đường sắt đường bộ thuận lợi cho việc cung cấp nguyên liệu cũng như phân phối sản phẩm; gần nguồn và vùng nguyên liệu phục vụ sản xuất như quặng Séc-pen-tin, Sa thạch;

(-) Giá thuê đất & hạ tầng kỹ thuật tại Khu B-KCN Bim Sơn khoảng 52,5USD/ m²/toàn bộ thời gian thuê (Đã có VAT), thấp hơn nhiều lần so với giá thuê tại các khu vực quanh Thủ đô giá từ 120-200 USD; (Giá thuê đất đã có hạ tầng cơ sở tại Khu Công nghiệp số 3 Nghi Sơn-Thanh Hóa khoảng 60-65USD/ m²/vòng đời hạn dự án, đồng Vàng khoảng 90 USD/ m²/vòng đời dự án (Chưa VAT); mức giá thuê đất công nghiệp ở miền Bắc trung bình là 132 USD/m²/thuê 1 lần cho toàn bộ hợp đồng thuê dài hạn, ở miền Nam trung bình là 183 USD/m²/thuê 1 lần cho toàn bộ hợp đồng thuê dài hạn).

(-) Về vị trí địa lý nằm trong khu Công nghiệp; bên cạnh có các nhà máy xi măng nên yêu cầu về môi trường không khắt khe như các nơi khác; và khu đất này đã được quy hoạch cho việc xây dựng nhà máy phân bón.

(-) Công ty có thể tận dụng được một phần kết quả công việc của dự án đã triển khai trước đây nên giảm chi phí. Cụ thể : Chi phí đã san lấp mặt bằng, chi phí ra phá bom mìn, chi phí khoan thăm dò địa chất ... được khoảng 10,39 tỷ đồng.

Sau bước ký hợp đồng sơ bộ, Công ty được Ban quản lý khu kinh tế Nghi Sơn cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của dự án số 1066667775 ngày 23/7/2025 và ngày 04/8/2025 Công ty và Công ty HUD4 đã ký hợp đồng chính thức về thuê đất gắn với cơ sở hạ tầng kỹ thuật để triển khai dự án.

Như vậy, cùng với việc ký hợp đồng thuê đất gắn với cơ sở hạ tầng kỹ thuật chính thức với Công ty HUD4 để triển khai dự án, Công ty cũng đã được cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; Phê duyệt chủ trương đầu tư; phê duyệt Báo cáo đề xuất phương án đầu tư và Phê duyệt báo cáo tiền khả thi.

Sắp tới để đảm bảo sự tồn tại và phát triển Công ty, sau khi có quyết định của cấp có thẩm quyền, Công ty sẽ triển khai các bước tiếp theo đúng trình tự của Pháp luật và sẽ thực hiện hạch toán các khoản chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang đã thực chi



đầu tư dự án đến ngày 30/06/2025 là 24,416 tỷ VND nói trên theo đúng chế độ kế toán hiện hành của Bộ tài chính.

Trên đây là giải trình của Công ty chúng tôi.

Trân trọng báo cáo !

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: TCKT; VT.



TÔNG GIÁM ĐỐC ✓

Văn Hồng Sơn

