

Số: 494/VNCC-TCKT

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

V/v giải trình ý kiến của kiểm toán  
về Báo cáo tài chính năm 2025  
Công ty mẹ và Hợp nhất

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Theo Báo cáo kiểm toán độc lập của Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC số 310326.020/BCTC.KT2 về Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty mẹ và Báo cáo số 310326.021/BCTC.KT2 về Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam-CTCP (VNCC) có nêu ý kiến ngoại trừ trong Báo cáo tài chính được lập ngày 31/03/2026, Tổng công ty VNCC giải trình ý kiến của kiểm toán như sau:

1/ Báo cáo tài chính Công ty mẹ:

Diện tích 494m<sup>2</sup> mặt sàn tầng 4 tòa nhà VG Building tại ngõ 235 Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội có nguyên giá tài sản: 11.856.000.000 đồng, là tài sản của Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam-CTCP thực hiện theo Hợp đồng số 79/TVXD/VNCC/2012 ký ngày 25/07/2012 giữa VNCC và Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM).

Tài sản này đã được ghi nhận tại hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hoá của Tổng công ty theo Quyết định 980/QĐ-BXD ngày 25/08/2015 của Bộ Xây dựng.

Hiện nay, Tổng công ty và Công ty CCBM đang tiến hành các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận sở hữu tài sản, đến thời điểm thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính, hai bên chưa hoàn thành xong các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

2/ Báo cáo tài chính hợp nhất:

Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC) và Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng công trình Vật liệu Xây dựng (CCBM) là công ty con của Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam-CTCP. Theo giải trình của Công ty:

2.1 Tại thời điểm ngày 31/12/2025 các khoản công nợ phải thu ngắn hạn của khách hàng, trả trước cho người bán ngắn hạn và phải thu ngắn hạn khác đã quá hạn thanh toán là của Công ty VCC và Công ty CCBM.



Thời điểm lập báo cáo tài chính Công ty VCC: Chưa có đủ tài liệu và cơ sở để đánh giá tổn thất và thực hiện trích lập dự phòng cho các khoản công nợ quá hạn. Các Chi nhánh của Công ty VCC đang tiến hành rà soát và đôn đốc đối tác thanh toán nhằm thu hồi công nợ trong kỳ kế toán tiếp theo. Trên cơ sở kết quả thu hồi thực tế, Công ty VCC sẽ xem xét phương án trích lập dự phòng phù hợp theo quy định

Công ty CCBM chưa thu thập được đầy đủ hồ sơ phân loại các khoản công nợ, chủ yếu do công nợ một số các nhà máy xi măng đã cổ phần hóa hoặc đang hoạt động để duy trì sản xuất nên rất khó khăn cho việc thu hồi công nợ.

Vì vậy Tổng Công ty không thể xác định được những điều chỉnh cần thiết (nếu có) đối với các khoản công nợ này.

2.2 Tại thời điểm ngày 31/12/2025 Công ty VCC đang ghi nhận trên khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các chi phí lãi vay từ các năm trước với số tiền 1,18 tỷ đồng. Thời điểm lập báo cáo tài chính Công ty VCC đang theo dõi khoản “Chi phí chung không theo các khoản chi phí thực hiện hợp đồng” với số tiền 1,18 tỷ đồng trên khoản mục “Hàng tồn kho”.

Hiện tại, Công ty VCC đang tiến hành rà soát để ghi nhận khoản chi phí này một cách hợp lý trong năm tài chính tiếp theo (Năm 2025 Công ty đã tiến hành phân bổ 0,72 tỷ đồng). Do đó, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính Công ty chưa thể đánh giá chính xác tổn thất (nếu có) liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh dở dang này.

Vì vậy Tổng Công ty chưa đủ cơ sở để xác định điều chỉnh đối với khoản mục “Hàng tồn kho” và các chỉ tiêu có liên quan trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Tổng công ty.

Trên đây là ý kiến giải trình của Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam-CTCP về ý kiến ngoại trừ của kiểm toán cho Báo cáo tài chính năm 2025 Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất. Kính gửi đến Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội xem xét và chấp thuận.

Trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- HĐQT, BKS (để b/c);
- KHĐT, MKT (để p/h);
- Lưu: VT, TCKT.



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**KTS. Trần Đức Toàn**