

Số: 51./2026/CV-VWS

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

VĂN BẢN GIẢI TRÌNH

(Về ý kiến ngoại trừ của Kiểm toán viên và biến động kết quả kinh doanh trên BCTC năm 2025)

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Căn cứ theo Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán An Việt, Công ty Cổ phần Viwaseen3 xin giải trình chi tiết các nội dung liên quan như sau:

1. Về giá trị thuần có thể thực hiện được của vật tư thu hồi (6,56 tỷ đồng)

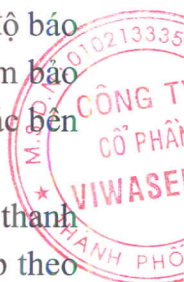
- Giải trình:** Đây là các vật tư thu hồi từ các công trình đã hoàn thành, hiện trạng không biến động trong thời gian dài. Sau khi kiểm kê tại thời điểm 31/12/2025, Ban lãnh đạo đã lập danh mục và đề xuất thanh lý. Tuy nhiên, do quy trình định giá sát thực tế thị trường để phục vụ đấu giá thanh lý mất nhiều thời gian, nên tại thời điểm phát hành báo cáo, Công ty chưa hoàn tất việc xác định giá trị thuần để làm cơ sở trích lập dự phòng giảm giá.
- Lộ trình khắc phục:** Công ty đang phối hợp với đơn vị thẩm định giá để xác định giá trị thu hồi trong Quý 2/2026. Kết quả này sẽ được phản ánh đầy đủ vào Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2026.

2. Về việc trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi (Thuyết minh số 8)

- Giải trình:** Công ty và các đối tác đã thực hiện đối chiếu công nợ đầy đủ. Hiện tại, các bên đang tích cực đàm phán để thống nhất phương án thanh toán phù hợp với kế hoạch dòng tiền và nguồn vốn mới của các bên, do đó việc cung cấp hồ sơ chứng minh khả năng thu hồi nợ chi tiết cho đơn vị kiểm toán còn chậm so với tiến độ báo cáo. Công ty ưu tiên phương án phối hợp đôn đốc thu hồi nợ trực tiếp để đảm bảo quyền lợi tối đa cho cổ đông thay vì thực hiện trích lập dự phòng ngay khi các bên vẫn đang nỗ lực giải quyết.
- Lộ trình khắc phục:** Công ty cam kết sẽ hoàn tất việc thống nhất lộ trình thanh toán bằng văn bản cụ thể với từng khách hàng trước kỳ báo cáo soát xét tiếp theo để làm cơ sở đánh giá trích lập dự phòng theo đúng quy định.

3. Về kế hoạch bổ sung nguồn vốn và đảm bảo dòng tiền

- Phương án nguồn vốn:** Song song với việc đôn đốc thu hồi nợ và thanh lý vật tư, Ban lãnh đạo đang tích cực triển khai các phương án bổ sung nguồn vốn để ưu tiên thanh toán dứt điểm các khoản nợ tồn đọng, giúp cải thiện các chỉ số tài chính và duy trì hoạt động kinh doanh liên tục.
- Đảm bảo dòng tiền:** Trong ngắn hạn, Công ty chủ động điều tiết dòng tiền từ nguồn doanh thu và thu hồi nợ để thực hiện thanh toán các khoản công nợ khi đến hạn, cam kết đảm bảo uy tín với đối tác và duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh diễn ra bình thường.



4. Giải trình biến động kết quả kinh doanh năm 2025 so với năm trước

- **Về doanh thu:** Doanh thu năm 2025 sụt giảm so với năm trước do tình hình thị trường xây dựng gặp nhiều khó khăn, việc đấu thầu và ký kết các hợp đồng xây lắp mới không đạt kế hoạch đề ra. Việc thiếu hụt khối lượng công việc gói đầu đã ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu trong kỳ báo cáo.
- **Về lợi nhuận:** Lợi nhuận sau thuế năm 2025 ghi nhận giá trị âm do các nguyên nhân chính sau:
 1. Doanh thu sụt giảm nhưng Công ty vẫn phải duy trì bộ máy vận hành cốt lõi và đội ngũ nhân sự chuyên môn để đảm bảo năng lực thực hiện dự án cho giai đoạn tới.
 2. Đặc biệt, trong năm 2025, một số công trình tồn đọng từ các năm trước mới được Chủ đầu tư phê duyệt quyết toán nên việc giảm giá trị quyết toán làm ảnh hưởng trực tiếp đến lợi nhuận trong kỳ. Đây là nỗ lực của Ban lãnh đạo nhằm xử lý quyết toán dứt điểm các công trình tồn đọng cũ để hoàn tất thủ tục thu hồi vốn đảm bảo dòng tiền cho hoạt động kinh doanh và thanh toán các khoản nợ đến hạn, tạo đà phát triển cho các năm tiếp theo.

5. Cam kết

Công ty cổ phần Viwaseen3 cam kết nỗ lực thực hiện các giải pháp nêu trên để khắc phục các nội dung ngoại trừ và cải thiện kết quả kinh doanh trong năm 2026, đảm bảo tính trung thực, minh bạch thông tin và quyền lợi của các Nhà đầu tư.

Trân trọng./.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
GIÁM ĐỐC



LÊ VĂN THẮNG

