



Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế
Member firm of PKF International

Số: 083/2023/BCKT-PB.00005

PKF
Accountants &
business advisers

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đường sắt Hà Thái

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đường sắt Hà Thái (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 21 tháng 02 năm 2023, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Công ty chưa ước tính mức độ ảnh hưởng của các hoạt động sau đến Báo cáo tài chính của Công ty:
 - Như Công ty đã trình bày tại các Thuyết minh số 5.11 - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang và 5.15.2 - Phải trả dài hạn khác: Công ty xây dựng hàng rào bảo vệ hành lang an toàn giao thông đường sắt (ATGTĐS) bằng nguồn vốn do các đối tác của Công ty thanh toán trên cơ sở hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Theo Kết luận nội dung kiểm tra công tác quản lý hành lang ATGTĐS số 2275/KL-ĐS ngày 18/07/2018 của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam: Yêu cầu Công ty tiến hành các thủ tục để hủy bỏ các Hợp đồng hợp tác kinh doanh, đồng thời thực hiện hoàn trả nguyên trạng mặt bằng hành lang ATGTĐS theo quy định.

- Như Công ty đã trình bày tại Thuyết minh số 8.7 - Thông tin khác: Theo Kết luận thanh tra Sở tài nguyên và môi trường - UBND thành phố Hà Nội số 1517/KL-STNMT-TTr ngày 26/7/2017: Việc Công ty hợp tác kinh doanh và cho thuê kho bãi, nhà xưởng tại khu đất Xuân Đỉnh (số 199 Phạm Văn Đồng) là vi phạm Luật đất đai, sử dụng đất không đúng mục đích. Công ty đã thực hiện ký Biên bản thanh lý hợp đồng với các đối tác (Công ty CP Thương mại Ford An Đô và Công ty TNHH Nhà hàng Vũ Bảo).

Tính đến thời điểm lập Báo cáo này, Công ty CP Đường sắt Hà Thái đã nhận bàn giao toàn bộ mặt bằng từ hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Nhà hàng Vũ Bảo. Đối với hợp đồng Công ty CP Thương mại Ford An Đô: Tại bản án sơ thẩm số 31/2022/KDTM-ST ngày 26/09/2022 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm về việc Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản quyết định: Buộc Công ty An Đô trả lại tài sản thuê và trả cho Công ty Hà Thái tiền thuê sử dụng đất tạm tính đến hết tháng 9 năm 2022 số tiền là 5.113.982.454 đồng. Tại thời điểm kiểm toán, Công ty đang chờ phán quyết cuối cùng của tòa án tại bản án Phúc Thẩm. Báo cáo tài chính của Công ty chưa phản ánh các quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến bản án sơ thẩm số 31/2022/KDTM-ST ngày 26/09/2022 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Lê Viết Cường

Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 2478-2023-009-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM - CHI NHÁNH PHÍA BẮC

Hà Nội, ngày 21 tháng 02 năm 2023

Đặng Ngọc Khánh

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 2505-2019-009-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐƯỜNG SẮT HÀ THÁI**

Số: *M3* /ĐSHT-TCKT

V/v Giải trình ý kiến ngoại trừ
trong báo cáo tài chính năm 2022
đã được kiểm toán

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày *21* tháng 2 năm 2023

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

Trước hết, Công ty Cổ phần Đường sắt Hà Thái ("Công ty") xin gửi tới Ủy Ban Chứng khoán Nhà Nước, Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội lời chào trân trọng.

Công ty xin giải trình ý kiến ngoại trừ trên báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán như sau:

1. Ý kiến ngoại trừ của Kiểm toán viên.

"Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

- Công ty chưa ước tính mức độ ảnh hưởng của các hoạt động sau đến Báo cáo tài chính của Công ty:

Như Công ty đã trình bày tại các Thuyết minh số 5.11 - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang và 5.15.2 - Phải trả dài hạn khác: Công ty xây dựng hàng rào bảo vệ hành lang an toàn giao thông đường sắt (ATGTĐS) bằng nguồn vốn do các đối tác của Công ty thanh toán trên cơ sở hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Theo Kết luận nội dung kiểm tra công tác quản lý hành lang ATGTĐS số 2275/KL-ĐS ngày 18/07/2018 của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam: Yêu cầu Công ty tiến hành các thủ tục để hủy bỏ các Hợp đồng hợp tác kinh doanh, đồng thời thực hiện hoàn trả nguyên trạng mặt bằng hành lang ATGTĐS theo quy định.

Như Công ty đã trình bày tại Thuyết minh số 8.7 - Thông tin khác: Theo Kết luận thanh tra Sở tài nguyên và môi trường - UBND thành phố Hà Nội số 1517/KL-STNMT-TTr ngày 26/7/2017: Việc Công ty hợp tác kinh doanh và cho thuê kho bãi, nhà xưởng tại khu đất Xuân Đình (số 199 Phạm Văn Đồng) là vi phạm Luật đất đai, sử dụng đất không đúng mục đích. Công ty đã thực hiện ký Biên bản thanh lý hợp đồng với các đối tác (Công ty CP Thương mại Ford An Đô và Công ty TNHH Nhà hàng Vũ Bảo).

Tính đến thời điểm lập Báo cáo này, Công ty CP Đường sắt Hà Thái đã nhận bàn giao toàn bộ mặt bằng từ hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Nhà hàng Vũ Bảo. Đối với hợp đồng Công ty CP Thương mại Ford An Đô: Tại bản án sơ thẩm số 31/2022/KDTM-ST ngày 26/09/2022 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm về việc Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản quyết định: Buộc Công ty An Đô trả lại tài sản thuê và trả cho Công ty Hà Thái tiền thuê sử dụng đất tạm tính đến hết tháng 9 năm 2022 số tiền là 5.113.982.454 đồng. Tại thời điểm kiểm toán, Công ty đang chờ phán quyết cuối cùng của tòa án tại bản án Phúc Thảm. Báo



cáo tài chính của Công ty chưa phản ánh các quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến bản án sơ thẩm số 31/2022/KDTM-ST ngày 26/09/2022 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”

2. Nội dung giải trình của Công ty

2.1. Công ty xây dựng hàng rào bảo vệ hành lang an toàn giao thông đường sắt (ATGTĐS) bằng nguồn vốn do các đối tác của Công ty thanh toán trên cơ sở hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty đã thực hiện nghiêm túc theo yêu cầu của Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam.

Công ty đã ký biên bản thanh lý hợp đồng với Công ty TNHH thương mại Sơn Hải Anh (ngày 14/8/2018). Đã ký biên bản thanh lý hợp đồng với Công ty CP xây dựng thương mại Hùng Vĩ (ngày 31/12/2018).

2.2. Đối với mục 8.7 (thực hiện kết luận 1517/KL-STNMT-TTr) Công ty đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm và Tòa án đã thụ lý, cụ thể:

- Đối với Công ty TNHH Nhà hàng Vũ Bảo:

+ Công ty đã khởi kiện yêu cầu buộc trả lại tài sản thuê cho Công ty cổ phần đường sắt Hà Thái và chấm dứt mọi hoạt động kinh doanh. Tại bản án phúc thẩm số 197/2021/KDTM/-PT ngày 30/11/2021 của Tòa án Nhân dân Thành Phố Hà Nội. Hội đồng xét xử kết luận: Hợp đồng hợp tác kinh doanh 11/HĐHT-2013 ngày 11/1/2013 là vô hiệu; Buộc Công ty TNHH nhà hàng Vũ Bảo phải bàn giao trả cho Công ty CP Đường sắt Hà Thái toàn bộ diện tích đất, công trình trên đất theo hợp đồng hợp tác kinh doanh nhà hàng ăn uống số 11/HĐHT-2013 ngày 11/1/2013.

+ Ngày 10/01/2022 Công ty TNHH Nhà hàng Vũ Bảo đã thực hiện bàn giao lại toàn bộ mặt bằng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho Công ty CP Đường sắt Hà Thái theo bản án phúc thẩm nói trên.

- Đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại An Đô

+ Ngày 31/7/2019 gửi Đơn khởi kiện Công ty cổ phần đầu tư thương mại An Đô yêu cầu buộc trả lại tài sản thuê cho Công ty cổ phần đường sắt Hà Thái và chấm dứt mọi hoạt động kinh doanh.

+ Tại bản án sơ thẩm số 31/2022/KDTM-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm về việc Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản quyết định “Buộc Công ty An Đô trả cho Công ty Hà Thái tiền thuế sử dụng đất tạm tính từ tháng 10 năm 2017 đến hết tháng 9 năm 2022 mà Công ty Hà Thái đã nộp cho Công ty An Đô số tiền là 5.113.982.454 đồng (Công ty An Đô tiếp tục phải nộp thuế sử dụng đất đến khi trả lại nhà xưởng thuê cho Công ty Hà Thái; Buộc Công ty An Đô trả lại tài

sản thuê cho Công ty Hà Thái gồm 2.575 m2 kho bãi chứa hàng Bao gồm phòng trung bày, kho bãi chứa hàng theo hợp đồng số 01/2015 được ký kết giữa hai bên”

+ Đến thời điểm hiện tại, Công ty đang chờ phán quyết cuối cùng của tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tại bản án Phúc thẩm.

Ban Giám đốc Công ty đánh giá và tin tưởng rằng ý kiến ngoại trừ của kiểm toán nêu trên không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Bằng Công văn này, Công ty kính đề nghị Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội xem xét và chấp nhận theo nội dung giải trình trên của Công ty.

Công ty cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung giải thích trên.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- HQQT, Ban KS (thay B/c);
- Ban GD;
- Website công ty (để CBTT);
- Lưu: VT, TCKT.



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thanh Lâm

