



**CÔNG TY CP MÔI TRƯỜNG  
ĐÔ THỊ QUẢNG NGÃI**

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

Số: 75 /CTMTĐT

Quảng Ngãi, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Về việc giải trình ý kiến ngoại trừ  
của kiểm toán tại Báo cáo tài chính  
hợp nhất năm 2025.

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Công ty cổ phần Môi trường Đô thị Quảng Ngãi hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 4300225555 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi (nay là Sở Tài chính tỉnh Quảng Ngãi) cấp lần đầu ngày 16/12/2009, thay đổi lần thứ 17 ngày 22/9/2025.

Công ty được chấp thuận giao dịch cổ phiếu phổ thông trên thị trường Upcom tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 344/QĐ-SGDHN ngày 15/6/2018 với mã chứng khoán là MQN và theo quy định tại Điểm b; Khoản 1; Điều 10 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính quy định: “Công ty đại chúng phải công bố thông tin về báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bao gồm cả báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính đó và văn bản giải trình của công ty trong trường hợp tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính”.

Tại Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Công ty cổ phần Môi trường Đô thị Quảng Ngãi, đơn vị kiểm toán đã đưa ra ý kiến ngoại trừ, cụ thể: “Dự án nhà ở xã hội tại lô đất NO2 - Khu Nhà ở và Dịch vụ Thương mại Minh Phương (Phường Nông Trang, Tỉnh Phú Thọ) đã hoàn thành. Công ty TNHH Nhà ở Xã hội Minh Phương đã bán, cho thuê và ghi nhận doanh thu năm 2025 của hoạt động này là 129.924.233.608 đồng. Doanh thu nêu trên được xác định căn cứ vào mức giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế của dự án. Công ty TNHH Nhà ở Xã hội Minh Phương đang lập hồ sơ gửi các cơ quan chức năng để quyết toán, phê duyệt giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở và các văn bản pháp luật có liên quan. Do giá chính thức chưa được phê duyệt nên chúng tôi không thể xác định được số liệu điều chỉnh (nếu có) đối với doanh thu đã ghi nhận nêu trên cũng như ảnh hưởng của nó đến lợi nhuận và các khoản mục có liên quan trên Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm”.



Công ty chúng tôi xin giải trình nội dung ngoại trừ nêu trên như sau:

1. Công ty cổ phần Môi trường Đô thị Quảng Ngãi là Công ty mẹ của Công ty cổ phần Môi trường và Dịch vụ Đô thị Việt Trì (tỷ lệ quyền biểu quyết 97,86%); Công ty cổ phần Môi trường và Dịch vụ Đô thị Việt Trì (gọi tắt là MHP) là Công ty mẹ sở hữu cổ phần chi phối tại Công ty TNHH nhà ở xã hội Minh Phương (tỷ lệ quyền biểu quyết 100%). Công ty TNHH nhà ở xã hội Minh Phương là Chủ đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở xã hội thấp tầng tại lô đất NO2 - Thuộc Khu nhà ở và dịch vụ thương mại Minh Phương và dự án đã được Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ xác nhận đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai theo văn bản số: 2399/SXD-QLN&PTĐT ngày 18/12/2024.

2. **Doanh thu (tạm tính) năm 2025:** Dự án Khu nhà ở xã hội thấp tầng tại lô đất NO2 - Thuộc Khu nhà ở và dịch vụ thương mại Minh Phương đã hoàn thành. Công ty TNHH Nhà ở Xã hội Minh Phương đã bán, cho thuê nhà ở xã hội và tạm ghi nhận doanh thu năm 2025 là 129.924.233.608 đồng theo văn bản số 44/SXD-QLN&PTĐT ngày 10/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ và trên cơ sở chi phí thực tế dự án, cụ thể theo quy định tại Mục a, b; Khoản 1; Điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ:

*“1. Đối với dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách:*

*a) Sau khi khởi công dự án, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm cung cấp các thông tin liên quan đến dự án (tên dự án; chủ đầu tư dự án; địa điểm xây dựng dự án; địa chỉ liên lạc, địa chỉ nộp đơn đăng ký; tiến độ thực hiện dự án; quy mô dự án; số lượng căn hộ (trong đó bao gồm: Số căn hộ để bán, số căn hộ cho thuê, số căn hộ cho thuê mua); diện tích căn hộ; giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua (tạm tính) đối với từng loại căn hộ; thời gian bắt đầu và kết thúc nhận đơn đăng ký và các nội dung khác có liên quan) để công bố công khai tại Cổng Thông tin điện tử của Sở Xây dựng tại địa phương nơi có dự án; đăng tải ít nhất 01 lần tại báo là cơ quan ngôn luận của chính quyền địa phương và công bố tại Sàn giao dịch bất động sản của chủ đầu tư (nếu có) để người dân biết, đăng ký và thực hiện việc theo dõi, giám sát;*

*b) Trước khi thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản về tổng số căn hộ sẽ bán, cho thuê, cho thuê mua và thời điểm bắt đầu bán, cho thuê, cho thuê mua để Sở Xây dựng biết và kiểm tra. Công bố công khai tại Cổng Thông tin điện tử của Sở Xây dựng tại địa phương nơi có dự án trong thời gian tối thiểu là 30 ngày làm*



việc kể từ thời điểm bắt đầu nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở tại dự án.”

**3. Quyết toán, phê duyệt giá bán, giá cho thuê:** Công ty TNHH nhà ở xã hội Minh Phương hiện đang lập hồ sơ gửi các Cơ quan chức năng để quyết toán, phê duyệt giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội theo quy định tại Điểm 3; Khoản 15; Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ:

“3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm định giá của địa phương thực hiện việc thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư đề nghị theo quy định sau:

a) Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm định giá tổ chức thẩm định và chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về kết quả và thời hạn thực hiện thẩm định. Trường hợp chủ đầu tư đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà ở xã hội và đã được kiểm toán về chi phí của dự án theo quy định thì Sở Xây dựng có thể căn cứ vào báo cáo kiểm toán để thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của dự án.

b) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Hồ sơ hợp lệ đề nghị thẩm định giá của chủ đầu tư, Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm định giá có trách nhiệm tổ chức thẩm định và có văn bản thông báo kết quả thẩm định cho chủ đầu tư, trong đó nêu rõ các nội dung đồng ý và nội dung cần chỉnh sửa (nếu có). Căn cứ văn bản thông báo kết quả thẩm định, chủ đầu tư ban hành giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của dự án trên nguyên tắc không được cao hơn giá đã được thẩm định.

c) Nếu quá thời hạn quy định tại điểm b khoản này mà Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm định giá không có văn bản thông báo kết quả thẩm định thì chủ đầu tư được quyền ban hành giá theo phương án giá đã trình thẩm định và ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội với khách hàng, nhưng trước khi ký hợp đồng chủ đầu tư phải có trách nhiệm gửi bảng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư ban hành đến Sở Xây dựng địa phương để theo dõi.

d) Khi có văn bản thông báo kết quả thẩm định mà giá thẩm định cao hơn giá do Chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải ký lại hợp đồng hoặc điều chỉnh bổ sung phụ lục hợp đồng và phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê, thuê mua nhà ở.”

Sau khi có kết quả phê duyệt của Sở Xây dựng hoặc Cơ quan có chức năng thẩm định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội của dự án Khu nhà ở xã hội thấp tầng tại lô đất NO2 - Thuộc Khu nhà ở và dịch vụ thương mại Minh Phương thì Công ty TNHH Nhà ở Xã hội Minh Phương sẽ điều chỉnh giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội theo quy định.

Bằng công văn này, Công ty cổ phần Môi trường Đô thị Quảng Ngãi cam kết các nội dung giải trình là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nội dung nêu trên.

Trân trọng!

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- HĐQT, BKS (b/c);
- Lưu VT, KT<sub>KTT</sub>.

 **TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Bùi Văn Quang**