

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NHÀ ĐẤT VIỆT

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

-----***-----
Số: 37 /CV-VPRO

V/v: Giải trình lưu ý của BCTC Tổng
hợp đã được kiểm toán năm 2018

Hà Nội, ngày 21 tháng 01 năm 2019

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

1. Tên Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt
2. Mã chứng khoán: PVL
3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 2A phố Đỗ Quang, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội.
4. Điện thoại: 04-37856969 Fax: 04-37856888
5. Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Xuân Việt
6. Nội dung của thông tin công bố: Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt xin giải trình ý kiến lưu ý của Báo cáo tài chính tổng hợp kiểm toán năm 2018 như sau:
 - **Ý kiến thứ nhất:** “Nhu đã trình bày tại mục V.9 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Tổng hợp, tại ngày 31/12/2018 Công ty chưa đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của Dự án “Tổ hợp trung tâm thương mại, văn hóa, thể thao, văn phòng CV 4.4” với tổng giá trị ghi nhận trên báo cáo tài chính tổng hợp khoảng 40,5 tỷ đồng.

Công ty giải trình về ý kiến này như sau: Việc đánh giá giá trị thuần của dự án phụ thuộc vào nhiều yếu tố trong khi đó giá cả biến động liên tục. Với điều kiện hiện tại của Công ty thì dự án này của Công ty được ghi nhận trên giá trị sổ sách.

- **Ý kiến thứ hai:** “Nhu đã trình bày tại mục V.19 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Tổng hợp Công ty đang ghi nhận một khoản dự phòng phải trả dài hạn là số lỗ ước tính khi bàn giao các căn hộ cung cư thuộc dự án PetroVietnam Landmark, Phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh với giá trị khoảng 2,1 tỷ đồng. Việc ghi nhận dự phòng phải trả dài hạn như trên là chưa phù hợp về thời điểm ghi nhận theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 “Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng”. Nếu ghi nhận đúng theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 thì số lỗ lũy kế của Công ty tại ngày 31/12/2018 sẽ giảm đi một khoản tương ứng”.

Công ty giải trình về ý kiến này như sau: Ngày 28/12/2010 VPRO và công ty Cổ phần Bất động sản xây lắp Dầu Khí Việt Nam (PVC Land) đã ký hợp, đồng số 96/HĐ/PVCLand-PVL về việc mua 141 căn hộ của dự án Petro Viet Nam Landmark do PVC Land làm chủ đầu tư với tổng giá trị hợp đồng khoảng 346 tỷ đồng, đóng tiền theo tiến độ, tính đến thời điểm 31/12/2015 VPRO đã bán hết 141 căn hộ với nhiều giá khác nhau thu tiền theo tiến độ. Do vậy căn cứ vào thực tế chuyển nhượng đã thực hiện VPRO



xác định chắc chắn được khoản lỗ này khoảng 45 tỷ đồng. Thực hiện nguyên tắc thận trọng cũng như việc minh bạch thực trạng tài chính của Công ty, HĐQT Công ty quyết định trích lập dự phòng với khoản lỗ chắc chắn sẽ xảy ra trong tương lai này. Tại thời điểm ngày 31/12/2018, số lỗ này đã được xác định do một số căn hộ đã được hoàn thành bàn giao với giá trị khoảng 42,9 tỷ đồng.

- **Ý kiến thứ ba:** “Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với những khoản nợ tồn đọng từ nhiều kỳ kế toán trước vào chi phí trong kỳ với tổng giá trị khoảng 4,6 tỷ đồng mà trên thực tế phải trích lập tại thời điểm quá hạn thanh toán từ các niên độ kế toán trước theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính. Việc ghi nhận như trên sẽ làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh giữa các niên độ kế toán.

- **Ý kiến thứ tư:** “Trong năm 2017, theo quyết định của Tòa án nhân dân Quận Nam Từ Liêm tại bản án số 04/2017/KDTM-ST ngày 10-13/10/2017 về việc tranh chấp hợp đồng dịch vụ với Công ty CP Địa ốc Hưng Thịnh Phát (“Hưng Thịnh Phát”) thì Công ty phải bồi thường cho Hưng Thịnh Phát số tiền là 15.321.794.000 đồng. Công ty đã ghi nhận số tiền phải bồi thường này vào khoản mục Chi phí khác trong năm 2017. Đến tháng 4/2018, theo kết luận của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tại Bản án số 51/2018/KDTM-PT ngày 24, 26/04/2018 liên quan đến tranh chấp Hợp đồng dịch vụ nêu trên thì Công ty không phải trả số tiền 15.321.794.000 đồng cho Hưng Thịnh Phát nên Công ty đã ghi giảm chi phí khác tương ứng với giảm công nợ phải trả trong năm 2018 mà không thực hiện điều chỉnh hồi tố theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 29-Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót”.

Công ty giải trình về các ý kiến này như sau:

+ **Ý kiến 3:** Khoản trích lập 4.6 tỷ đồng kỳ này là khoản công nợ phải thu khó đòi của Cty Hưng Thịnh Phát (HTP). Đây là khoản đã được trích lập từ đầu năm 2017. Tuy nhiên tại thời điểm cuối năm 2017, theo quyết định của Tòa án trong vụ tranh chấp hợp đồng dịch vụ giữa Công ty với HTP tại phiên sơ thẩm, Công ty phải trả cho HTP số tiền 15 tỷ, thì Công ty đã thực hiện việc hoàn nhập khoản này. Đến năm 2018 theo quyết định của Tòa án trong phiên phúc thẩm, Công ty không phải trả cho HTP số tiền 15 tỷ nữa nên Công ty đã trích lập dự phòng trở lại đối với khoản công nợ phải thu khó đòi này.

+ **Ý kiến 4:** Tại năm 2017, bản án được tuyên đó là chi phí của doanh nghiệp trong năm 2017. Tại năm 2018, bản án được tuyên thì nó là lợi nhuận của doanh nghiệp trong năm 2018. Công ty tin tưởng sự việc trên được phản ánh đúng thời điểm.

- **Ý kiến thứ năm:** “Theo quyết định của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội tại bản án số 224/2016/HSST ngày 23/6/2016, bản án số 134/2017/HSPT ngày 15/3/2017 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 649/QĐ-CTHADS ngày 29/01/2018 của Cục thi hành án Dân sự Thành phố Hà Nội thì Công ty phải nộp lại 100 tỷ đồng để đảm bảo thi hành án liên quan đến khoản tiền đã thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty CP Dịch vụ

Xuyên Thái Bình Dương - nay là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông (PVT) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 66/2010/PVPL-MN ký ngày 02/4/2010 để chuyển nhượng 12.120.000 cổ phần cho Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân. Theo đó, trong năm Công ty đã ghi nhận tăng khoản đầu tư vào PVT và tăng khoản phải trả khác với giá trị là 100 tỷ đồng (tạm thời xác định tương đương 6.302.400 cổ phần) nhưng chưa hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan đến việc sở hữu số cổ phần này là chưa phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Công ty giải trình về ý kiến này như sau: Đây là cổ phần được Công ty bán đi, tuy nhiên Tòa án xử vô hiệu hợp đồng này và yêu cầu Công ty trả lại số tiền thu được từ việc bán cổ phần và nhận lại số cổ phần đó. Thực hiện việc hạch toán lại khi nhận số cổ phần trên. Công ty ghi nhận bút toán tăng khoản phải trả và tăng giá trị đầu tư như ban đầu.

- **Ý kiến thứ sáu:** “*Tại thời điểm lập Báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa được cung cấp báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của các công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác. Nên chúng tôi không có cơ sở để xem xét trích lập bổ sung cũng như hoàn nhập dự phòng (nếu có) đối với các khoản đầu tư này. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số dư khoản mục dự phòng cho các khoản đầu tư này hay không*”.

Công ty giải trình về ý kiến này như sau: Năm 2018 Công ty đã thực hiện Báo cáo tài chính kiểm toán sớm hơn mọi năm. Do vậy Công ty chưa thể thu thập được báo cáo tài chính năm 2018 của các Công ty liên kết cũng như của các đơn vị khác được. Công ty sẽ sớm thu thập các báo cáo này để phản ánh đúng các khoản đầu tư.

7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: www.vpr.vn

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN



Nguyễn Xuân Việt