

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
BDS VIỆT NAM**

Số: 314/2024/GTr-VNI

(V/v: Ý kiến của đơn vị kiểm toán đối với
BCTC HN từ năm 2019 đến năm 2023 của
Công ty Vinaland – mã CK: VNI)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tp.HCM, ngày 15 tháng 11 năm 2024

VĂN BẢN GIẢI TRÌNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Tên đơn vị: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (Vinaland)

Địa chỉ: 205/51-53-55 Phạm Hữu Lầu, Khu Phố 2, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM

Mã số thuế: 0304867926

Mã chứng khoán: VNI

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh Hoàng **Chức vụ:** Chủ tịch HĐQT

NỘI DUNG GIẢI TRÌNH

1. Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC HN đã được kiểm toán năm 2019

1.1. “Công ty không thể làm thủ tục xác nhận số dư tiền gửi ngân hàng đối với tài khoản đồng sở hữu sau:

- Tài khoản 6160201018552 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam: 2.291.948.855 đồng.

- Tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam: 1.000.000 đồng.

- Tài khoản 601704060623664 tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam: 6.341.077 đồng.

Do đó, chúng tôi không thể khẳng định tính hiện hữu cũng như ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề này đến các báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2019”

Lý do:

Ban Lãnh đạo Công ty Vinaland không liên hệ được với chủ tài khoản đồng sở hữu để thực hiện các thủ tục giao dịch với ngân hàng (đồng ký tên trên các mẫu biểu theo quy định của ngân hàng).

1.2. “Công ty chưa thực hiện việc đối chiếu xác nhận nợ đối với số dư các khoản Vay ngắn hạn là 62.919.771.960 đồng, Vay dài hạn là 96.356.146.402 đồng và lãi vay là 31.983.923.049 đồng tại ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2019. Chúng tôi đã áp dụng các thủ tục thay thế, tuy nhiên cũng không xác định được tính chính xác cũng như ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề này đến các báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2019”.

Lý do:

Ban Lãnh đạo Công ty Vinaland đã thực hiện thủ tục xác nhận nợ, đối chiếu công nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2019. Tuy nhiên, tại thời điểm Kiểm toán phát hành Báo cáo Kiểm

toán vẫn không nhận được các giấy xác nhận nợ đối với các chủ nợ cho vay do nhiều nguyên nhân như: không liên lạc được, không phản hồi....

1.3. “*Công ty không thể tiến hành các thủ tục giải thể hoặc nắm quyền điều hành đối với công ty con "Công ty CP Đầu tư TMDV Phước Long", số liệu của công ty con dùng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 là số liệu của Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán. Trong đó, tổng tài sản của công ty con có giá trị là 10.529.654.788 đồng (tương ứng 2,64% tổng tài sản của nhóm công ty) Các khoản chênh lệch ghi nhận giữa công ty mẹ và công ty con khi hợp nhất được trình bày ở Thuyết minh VI.7 "Chi phí khác" và trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.*

Việc Công ty lập báo cáo tài chính hợp nhất không đồng nhất về thời gian là chưa tuân thủ quy định của Luật Kế toán, cũng như Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam về nguyên tắc lập báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi cũng không thể xác định ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên đến các báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2019”

Lý do:

Hội đồng quản trị Công ty Vinanland đã ban hành Nghị quyết Hội đồng quản trị số 03/2019/NQ-HDQT-VNI ngày 25 tháng 7 năm 2019, v/v: “Quyết định một số vấn đề về quản lý, điều hành chợ Phước Long và Công ty con”. Tại Điều 2 của Nghị quyết “Quyết định chấm dứt hoạt động, giải thể Công ty cổ phần Đầu tư tương mại Phước Long.....”.

Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Ông Trần Bình Long là người đại diện pháp luật của Công ty Phước Long không cung cấp được BCTC tự lập và BCTC đã được kiểm toán của năm 2019.

Do đó, Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty Phước Long 100% giá trị đầu tư vào Công ty con.

2. Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC HN đã được kiểm toán năm 2020

2.1. “*Công ty không thể làm thủ tục xác nhận số dư tiền gửi ngân hàng đối với tài khoản đồng sở hữu sau:*

- *Tài khoản 6160201018552 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam: 2.291.948.855 đồng.*

- *Tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam: 1.000.000 đồng*

- *Tài khoản 601704060623664 tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam: 6.341.077 đồng.*

Do đó, chúng tôi không thể khẳng định tính hiện hữu cũng như ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề này đến các báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2020”..

Lý do:

Ban Lãnh đạo Công ty Vinaland không liên hệ được với chủ tài khoản đồng sở hữu để thực hiện các thủ tục giao dịch với ngân hàng (đồng ký tên trên các mẫu biểu theo quy định của ngân hàng).

2.2. “*Công ty chưa thực hiện việc đối chiếu xác nhận nợ đối với số dư các khoản Vay ngắn hạn là 62.919.771.960 đồng, Vay dài hạn là 102.996.146.402 đồng và lãi vay là 34.973.423.049 đồng tại ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2020. Chúng tôi đã áp dụng các thủ tục thay thế, tuy nhiên cũng không xác định được tính chính xác cũng như ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề này đến các báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2020*”

Lý do:

Ban Lãnh đạo Công ty Vinaland đã thực hiện thủ tục xác nhận nợ, đối chiếu công nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2020. Tuy nhiên, tại thời điểm Kiểm toán phát hành Báo cáo Kiểm toán vẫn không nhận được các giấy xác nhận nợ đối với các chủ nợ cho vay do nhiều nguyên nhân như: Không liên lạc được, không phản hồi....

2.3. “*Công ty không thể tiến hành các thủ tục giải thể hoặc nắm quyền điều hành đối với công ty con "Công ty CP Đầu tư TMDV Phước Long", số liệu của công ty con dùng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 là số liệu của Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán. Trong đó, tổng tài sản của công ty con có giá trị là 10.529.654.788 đồng (tương ứng 2,58% tổng tài sản của nhóm công ty) Các khoản chênh lệch ghi nhận giữa công ty mẹ và công ty con khi hợp nhất được trình bày ở Thuyết minh VI.7 "Chi phí khác" và trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.*

Việc Công ty lập báo cáo tài chính hợp nhất không đồng nhất về thời gian là chưa tuân thủ quy định của Luật Kế toán, cũng như Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam về nguyên tắc lập báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi cũng không thể xác định ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên đến các báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2020”

Lý do:

Hội đồng quản trị Công ty Vinaland đã ban hành Nghị quyết Hội đồng quản trị số 03/2019/NQ-HDQT-VNI ngày 25 tháng 7 năm 2019, v/v: “Quyết định một số vấn đề về quản lý, điều hành chợ Phước Long và Công ty con”. Tại Điều 2 của Nghị quyết “Quyết định chấm dứt hoạt động, giải thể Công ty cổ phần Đầu tư tương mại Phước Long.....”.

Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Ông Trần Bình Long là người đại diện pháp luật của Công ty Phước Long không cung cấp được BCTC tự lập và BCTC đã được kiểm toán của năm 2020.

Do đó, Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty Phước Long 100% giá trị đầu tư vào Công ty con.

3. Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC HN đã được kiểm toán năm 2021

3.1. “*Công ty không thể làm thủ tục xác nhận số dư tiền gửi ngân hàng đối với tài khoản đồng sở hữu sau:*



- Tài khoản 6160201018552 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam: 2.291.948.855 đồng.

- Tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam: 1.000.000 đồng.

- Tài khoản 601704060623664 tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam: 6.341.077 đồng.

Do đó, chúng tôi không thể khẳng định tính hiện hữu cũng như ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề này đến các báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2021”

Lý do:

Ban Lãnh đạo Công ty Vinaland không liên hệ được với chủ tài khoản đồng sở hữu để thực hiện các thủ tục giao dịch với ngân hàng (đồng ký tên trên các mẫu biểu theo quy định của ngân hàng).

3.2. *“Công ty chưa thực hiện việc đối chiếu xác nhận nợ đối với số dư các khoản Vay ngắn hạn là 62.919.771.960 đồng, Vay dài hạn là 105.886.146.402 đồng và lãi vay là 35.099.923.049 đồng tại ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2021.”*

Lý do:

Ban Lãnh đạo Công ty Vinaland đã thực hiện thủ tục xác nhận nợ, đối chiếu công nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2021. Tuy nhiên, tại thời điểm Kiểm toán phát hành Báo cáo Kiểm toán vẫn không nhận được các giấy xác nhận nợ với các chủ nợ cho vay do nhiều nguyên nhân như: Không liên lạc được, không phản hồi....

3.3. *“Công ty không thể tiến hành các thủ tục giải thể hoặc nắm quyền điều hành đối với công ty con “Công ty CP Đầu tư TMDV Phước Long”, số liệu của công ty con dùng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 là số liệu của Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán. Trong đó, tổng tài sản của công ty con có giá trị là 10.529.654.788 đồng (tương ứng 2,42% tổng tài sản của nhóm công ty) Các khoản chênh lệch ghi nhận giữa công ty mẹ và công ty con khi hợp nhất được trình bày ở Thuyết minh VI.7 “Chi phí khác” và trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.*

Việc Công ty lập báo cáo tài chính hợp nhất không đồng nhất về thời gian là chưa tuân thủ quy định của Luật Kế toán, cũng như Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam về nguyên tắc lập báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi cũng không thể xác định ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên đến các báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2021”

Lý do:

Hội đồng quản trị Công ty Vinaland đã ban hành Nghị quyết Hội đồng quản trị số 03/2019/NQ-HDQT-VNI ngày 25 tháng 7 năm 2019, v/v: “Quyết định một số vấn đề về quản lý, điều hành chợ Phước Long và Công ty con”. Tại Điều 2 của Nghị quyết “Quyết định chấm dứt hoạt động, giải thể Công ty cổ phần Đầu tư tương mại Phước Long.....”.

Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Ông Trần Bình Long là người đại diện pháp luật của Công ty Phước Long không cung cấp được BCTC tự lập và BCTC đã được kiểm toán của năm 2021.

Do đó, Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty Phước Long 100% giá trị đầu tư vào Công ty con.

4. Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC HN đã được kiểm toán năm 2022

4.1. “Công ty không thể làm thủ tục xác nhận số dư tiền gửi ngân hàng đối với tài khoản đồng sở hữu sau:

- Tài khoản 6160201018552 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam: 2.291.948.855 đồng

- Tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam: 1.000.000 đồng

- Tài khoản 601704060623664 tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam: 6.341.077đ

Do đó, chúng tôi không thể khẳng định tính hiện hữu cũng như ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề này đến các báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2022”

Lý do:

Ban Lãnh đạo Công ty Vinaland không liên hệ được với chủ tài khoản đồng sở hữu để thực hiện các thủ tục giao dịch với ngân hàng (đồng ký tên trên các mẫu biểu theo quy định của ngân hàng).

4.2. “Công ty chưa thực hiện việc đối chiếu xác nhận nợ đối với số dư các khoản Vay ngắn hạn là 10.287.648.377 đồng, Vay dài hạn là 95.551.215.855 đồng và lãi vay là 49.406.980.320 đồng tại ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2022. Chúng tôi đã áp dụng các thủ tục thay thế, tuy nhiên cũng không xác định được tính chính xác cũng như ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề này đến các báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2022.”

Lý do:

Ban Lãnh đạo Công ty Vinaland đã thực hiện thủ tục xác nhận nợ, đối chiếu công nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2022. Tuy nhiên, tại thời điểm Kiểm toán phát hành Báo cáo Kiểm toán vẫn không nhận được các giấy xác nhận nợ với các chủ nợ cho vay do nhiều nguyên nhân như: Không liên lạc được, không phản hồi....

4.3. “Công ty không thể tiến hành các thủ tục giải thể hoặc nắm quyền điều hành đối với công ty con “Công ty CP Đầu tư TMDV Phước Long”, số liệu của công ty con dùng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 là số liệu của Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán. Trong đó, tổng tài sản của công ty con có giá trị là 10.529.654.788 đồng (tương ứng 1,52% tổng tài sản của nhóm công ty) Các khoản chênh lệch ghi nhận giữa công ty mẹ và công ty con khi hợp nhất được trình bày ở Thuyết minh VI.7 “Chi phí khác” và trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Việc Công ty lập báo cáo tài chính hợp nhất không đồng nhất về thời gian là chưa tuân thủ quy định của Luật Kế toán, cũng như Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam về nguyên tắc lập báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi cũng không thể xác định ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên đến các báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2022”



Lý do:

Hội đồng quản trị Công ty Vinanland đã ban hành Nghị quyết Hội đồng quản trị số 03/2019/NQ-HDQT-VNI ngày 25 tháng 7 năm 2019, v/v: “Quyết định một số vấn đề về quản lý, điều hành chợ Phước Long và Công ty con”. Tại Điều 2 của Nghị quyết “Quyết định chấm dứt hoạt động, giải thể Công ty cổ phần Đầu tư tương mại Phước Long.....”.

Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Ông Trần Bình Long là người đại diện pháp luật của Công ty Phước Long không cung cấp được BCTC tự lập và BCTC đã được kiểm toán của năm 2022.

Do đó, Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty Phước Long 100% giá trị đầu tư vào Công ty con.

5. Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC HN đã được kiểm toán năm 2023

5.1. “*Công ty không thể làm thủ tục xác nhận số dư tiền gửi ngân hàng đối với tài khoản đồng sở hữu sau:*

- *Tài khoản 6160201018552 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam: 2.291.948.855 đồng.*

- *Tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam: 1.000.000 đồng.*

- *Tài khoản 601704060623664 tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam: 6.341.077 đồng.*

Do đó, chúng tôi không thể khẳng định tính hiện hữu cũng như ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề này đến các báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2023”.

Lý do:

Ban Lãnh đạo Công ty Vinaland không liên hệ được với chủ tài khoản đồng sở hữu để thực hiện các thủ tục giao dịch với ngân hàng (đồng ký tên trên các mẫu biểu theo quy định của ngân hàng).

5.2. “*Công ty chưa thực hiện việc đối chiếu xác nhận nợ đối với số dư các khoản Vay ngắn hạn là 34.384.373.084 đồng, Vay dài hạn 92.970.225.259 đồng và lãi vay là 62.602.898.297 đồng tại ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2023.*

Chúng tôi đã áp dụng các thủ tục thay thế, tuy nhiên cũng không xác định được tính chính xác cũng như ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề này đến các báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2023.”

Lý do:

Ban Lãnh đạo Công ty Vinaland đã thực hiện thủ tục xác nhận nợ, đối chiếu công nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2023. Tuy nhiên, tại thời điểm Kiểm toán phát hành Báo cáo Kiểm toán vẫn không nhận được các giấy xác nhận nợ với các chủ nợ cho vay do nhiều nguyên nhân như: Không liên lạc được, không phản hồi....

5.3. “Công ty không thể tiến hành các thủ tục giải thể hoặc nắm quyền điều hành đối với công ty con “Công ty CP Đầu tư TMDV Phước Long”, số liệu của công ty con dùng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 là số liệu của Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán. Trong đó, tổng tài sản của công ty con có giá trị là 10.529.654.788 đồng (tương ứng 1,24% tổng tài sản của nhóm công ty). Các khoản chênh lệch ghi nhận giữa công ty mẹ và công ty con khi hợp nhất được trình bày ở Thuyết minh VI.7 “Chi phí khác” và trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Việc Công ty lập báo cáo tài chính hợp nhất không đồng nhất về thời gian là chưa tuân thủ quy định của Luật Kế toán, cũng như Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam về nguyên tắc lập báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi cũng không thể xác định ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên đến các báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2023”

Lý do:

Hội đồng quản trị Công ty Vinanland đã ban hành Nghị quyết Hội đồng quản trị số 03/2019/NQ-HDQT-VNI ngày 25 tháng 7 năm 2019, v/v: “Quyết định một số vấn đề về quản lý, điều hành chợ Phước Long và Công ty con”. Tại Điều 2 của Nghị quyết “Quyết định chấm dứt hoạt động, giải thể Công ty cổ phần Đầu tư tương mại Phước Long.....”.

Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Ông Trần Bình Long là người đại diện pháp luật của Công ty Phước Long không cung cấp được BCTC tự lập và BCTC đã được kiểm toán của năm 2023.

Do đó, Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty Phước Long 100% giá trị đầu tư vào Công ty con.

Trên đây là toàn bộ nội dung giải trình của Công ty chúng tôi về việc tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hợp nhất các năm 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 của Công ty.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu Công ty.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BĐS VIỆT NAM
NDDTPL CHỦ TỊCH HĐQT**



TRẦN MINH HOÀNG