



CTCP BẤT ĐỘNG SẢN & ĐẦU TƯ VRC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Số: 01.3103 /2023/CV-VRC

Giải trình về Vấn đề nhấn mạnh tại Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (“**Công Ty**”), mã chứng khoán: **VRC**, có địa chỉ tại A1.0506, Tầng 05, Tháp A1, Tòa nhà The Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh kính gửi đến các Quý Cơ quan lời chào trân trọng.

Tại Báo cáo tài chính Công ty mẹ năm 2022 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C (“**Công ty kiểm toán**”), Công ty kiểm toán nêu **Vấn đề cần nhấn mạnh**:

“Không phù hợp nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc thuyết minh số VII.1 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính về việc Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đang đề nghị Công ty nộp tiền thuê đất tại Bãi tắm Thùy Vân, TP. Vũng Tàu trong giai đoạn trước khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước (từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005). Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp thời điểm chính thức chuyển đổi thành công ty cổ phần không ghi nhận có nghĩa vụ nợ phải trả về tiền thuê đất này. Công ty đang thực hiện khiếu nại kết luận của Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 17 tháng 9 năm 2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tiền thuê đất phải nộp từ ngày 30 tháng 11 năm 1996 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2005 với số tiền là 16.417.644.006 VND và tiền phạt chậm nộp (nếu có) liên quan đến tiền thuê đất phải nộp theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr chưa được ghi nhận trong Báo cáo tài chính”.

Về **Vấn đề cần nhấn mạnh** này, Công Ty xin giải trình với các Quý Cơ quan như sau:

Theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr ngày 17/09/2018 của Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về thanh tra việc quản lý, sử dụng đất đai, cơ sở hạ tầng và chấp hành quy hoạch xây dựng tại bãi tắm Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu (“**Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr**”), số tiền thuê đất giai đoạn từ ngày 30/11/1996 đến hết ngày 31/12/2005 Công Ty phải nộp là 16.417.644.006 đồng, Công Ty đã khiếu nại Ủy ban Nhân dân tỉnh và Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu loại bỏ số tiền này ra khỏi số tiền Công Ty nợ Ngân sách tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, với các lý do như sau:

- Công Ty (tiền thân là Công ty Đầu tư Xây lắp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thành lập theo Quyết định số 24/QĐ-UBT ngày 19/10/1992) trước đây là doanh nghiệp nhà nước. Ngày 20/10/2005, Công Ty được cổ phần hóa và chuyển thành Công ty Cổ phần Xây lắp Bà Rịa – Vũng Tàu (“**Công ty Xây lắp**”).

- Căn cứ Điều 17 của Nghị định số 187/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về Giá trị doanh nghiệp cổ phần hoá theo phương pháp tài sản: “*Giá trị thực tế vốn nhà nước tại doanh nghiệp là giá trị thực tế của doanh nghiệp sau khi đã trừ các khoản nợ phải trả, số dư Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi và số dư nguồn kinh phí sự nghiệp (nếu có).*”
- Tại thời điểm lập thủ tục cổ phần hóa doanh nghiệp đối với Công ty Xây lắp, số tiền thuê đất Công ty Xây lắp đang nợ ngân sách không được đưa vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa, dẫn đến chưa ghi giảm Giá trị thực tế vốn nhà nước tại Công ty Xây lắp. Tại thời điểm Công Ty chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần, phần vốn nhà nước chào bán ra bên ngoài đã được chuyển về ngân sách tỉnh. Điều này có nghĩa là nếu ghi nhận khoản nợ ngân sách này thì giá trị phần vốn nhà nước chuyển về ngân sách tỉnh phải giảm số tiền tương ứng.
- Đồng thời, theo Điều 24 của Nghị định số 187/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về việc chuyển công ty Nhà nước thành công ty cổ phần thì: “*Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp theo các quy định tại Nghị định này là cơ sở để xác định quy mô vốn điều lệ, cơ cấu cổ phần phát hành lần đầu và giá khởi điểm để thực hiện đấu giá bán cổ phần*”. Theo đó, việc xác định quy mô vốn điều lệ và giá khởi điểm để thực hiện đấu giá cổ phần Công ty Xây lắp là căn cứ trên kết quả xác định giá trị doanh nghiệp theo phương án cổ phần hóa được phê duyệt mà không ghi nhận khoản nợ tiền thuê đất này và Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã phê duyệt giá trị doanh nghiệp tại thời điểm chính thức chuyển sang Công ty cổ phần của Công ty Xây lắp tại Quyết định 1196/QĐ.UBND ngày 04/04/2007. **Vì vậy, Công Ty không còn bất kỳ nghĩa vụ nào liên quan đến số tiền thuê đất giai đoạn từ ngày 30/11/1996 đến hết ngày 31/12/2005.**
- Công ty VRC đã và đang tiếp tục khiếu nại về số tiền thuê đất tại khu vực bãi tắm Thùy Vân giai đoạn từ ngày 30/11/1996 đến hết ngày 31/12/2005 theo Kết luận Thanh tra số 261/KL-TTr. Công Ty xác định Công Ty không còn bất kỳ nghĩa vụ nào liên quan đến số tiền thuê đất giai đoạn từ ngày 30/11/1996 đến hết ngày 31/12/2005 nên Công Ty không ghi nhận trong Báo cáo tài chính.

Trân trọng giải trình với các Quý Cơ quan.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Tổng Giám đốc;
- TV HDQT;
- Lưu P.IR.

Thay Mặt Và Đại Diện Cho
CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC



TU NHƯ QUỲNH
Tổng Giám đốc