

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NHÀ ĐẤT VIỆT

-----***-----

Số: 18 /CV-VPRO

V/v: Giải trình ý kiến của BCTC Tổng hợp
và Hợp nhất Công ty đã được kiểm toán
năm 2022

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

Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2023

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:
6. Nội dung của thông tin công bố: Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt xin giải trình các vấn đề ý kiến của Báo cáo tài chính Tổng hợp và Hợp Nhất đã được kiểm toán năm 2022 như sau:
 - **Ý kiến:** Theo thuyết minh số 5.4 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản trả trước cho người bán: Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Việt Nam, Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam và Ban quản lý dự án phía nam với tổng giá trị tại 31/12/2022: 21.942.083.721 đồng (tại 01/01/2022 : 21.942.083.721 đồng). Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi đối với các khoản nợ này. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về tính hiện hữu và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc đối với vấn đề này cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải trích lập dự phòng phải thu khó đòi hay điều chỉnh các khoản mục có liên quan trên báo cáo tài chính hợp nhất hay không.
 - **Ý kiến:** Theo như Thuyết minh 5.16 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản trích trước chi phí thi công dự án B1 Trường Sa (dự án đã hoàn thành bàn giao), chi phí dự án Linh Tây đã tồn tại nhiều năm chưa được quyết toán với tổng số tiền tại 31/12/2022: 20.238.663.076 đồng (tại 01/01/2022: 20.238.663.076 đồng). Với các tài liệu hiện có và bằng các thủ tục kiểm toán khác chúng tôi cũng không thể xác định được tính hợp lý của cơ sở trích lập cũng như khả năng quyết toán đối với số chi phí đã trích trước này. Do đó, chúng tôi cũng không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.
 - **Công ty giải trình về 2 ý kiến này như sau:** Đây là khoản công nợ cũ của Hợp đồng thi công dự án B1 Trường Sa đã được ký kết từ năm 2009 và đã hoàn thành. Công ty

cũng đã cố gắng liên hệ với đối tác để thực hiện thanh quyết toán nhưng chưa có kết quả. Đồng thời trong năm 2019, 2020 Ban lãnh đạo mới của Công ty cũng đã thuê đơn vị kiểm toán nội bộ cùng làm việc với Phòng kế toán và Ban lãnh đạo để làm rõ các vấn đề tồn đọng tuy nhiên hiện chưa tìm được đầy đủ hồ sơ để làm căn cứ xử lý triệt để.

Ý kiến: Như tại mục 5.5 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31/12/2022 Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông có số dư tại ngày 31/12/2022 là: 11.292.220.000 đồng (tại 01/01/2022 là: 11.492.220.000 đồng). Chúng tôi không thể thu thập được các bằng chứng có liên quan để đánh giá khả năng thu hồi của khoản phải thu này. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải trích lập dự phòng phải thu khó đòi hay điều chỉnh các khoản mục có liên quan trên báo cáo tài chính hợp nhất hay không.

- **Công ty xin giải trình ý kiến này như sau :** Khoản vay của Công ty CP Địa ốc Dầu Khí Viễn Thông (PVT) vay của Công ty từ năm 2018, đến nay vẫn còn dư nợ. Tuy nhiên, định kỳ Công ty và Công ty PVT vẫn ký xác nhận công nợ. Đồng thời Công ty PVT vẫn thực hiện thu xếp trả dần nợ cho Công ty.

Ý kiến: Như đã trình bày tại thuyết minh số 5.11 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi của Dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ Văn hóa Thể thao CV4.4. Tuy nhiên, chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về khả năng thu hồi của dự án trên. Theo đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

- **Công ty xin giải trình ý kiến này như sau :** Dự án CV4.4 vẫn được Ban lãnh đạo Công ty chủ trương tái khởi động lại. Tuy nhiên dự án bị triển khai chậm do các vướng mắc trong quy định về quản lý đất đai, giải phóng mặt bằng....Hiện tại, Công ty vẫn nỗ lực tìm kiếm, thương thảo với các đối tác để hợp tác đầu tư, liên danh/liên kết nhằm mục đích thực hiện dự án.

- **Ý kiến:** Như trình bày tại thuyết minh 5.12 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, số cổ phần của Công ty tại công ty liên kết - Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi vẫn chưa được cung cấp thêm các quyết định pháp lý của cấp có thẩm quyền liên quan đến việc xử lý số cổ phần này cũng như giá trị thu hồi của nó. Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định quyền sở hữu và sự suy giảm giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết với giá trị ghi sổ tại 31/12/2022 là: 202.465.337.987 đồng (tại 01/01/2022: 202.465.337.987 đồng), cũng như không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán thay thế để xác định giá trị dự phòng cần phải trích lập (nếu có) tại ngày 31/12/2022 và 31/12/2021. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.



Ý kiến: Theo thuyết minh số 5.17 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, khoản phải trả Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội tại ngày 31/12/2022: 99.978.400.000 đồng (tại ngày 01/01/2022: 99.978.400.000 đồng) là khoản phải nộp lại để đảm bảo thi hành án về bồi thường theo Quyết định số 649/QĐ-CTHADS ngày 29/01/2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội. Theo Thông báo số 2974/NV-THADS ngày 16/07/2020, Cục thi hành án đã bán đấu giá số cổ phần trên, sau khi thu đủ số tiền bán đấu giá sẽ thông báo phân phối tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa nhận được bất kỳ quyết định, thông báo nào của cấp có thẩm quyền về việc xử lý số cổ phần trên. Số tiền phải trả Cục thi hành án có thể sẽ thay đổi do phụ thuộc vào kết quả bán đấu giá và phân phối tiền của cấp có thẩm quyền. Chúng tôi cũng không thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về khoản công nợ này. Do đó, chúng tôi không thể xác định có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

- **Công ty giải trình về 2 ý kiến này như sau:** Theo văn bản số 2974/NV-THADS ngày 16/07/2020, thông báo về việc thi hành án dân sự, khách mua cổ phần đấu giá đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục để nộp tiền. Tuy nhiên, đến nay Công ty vẫn chưa nhận được thêm bất kỳ thông tin mới nào từ Cơ quan thi hành án dân sự TP Hà Nội để hoàn tất các nghĩa vụ pháp lý và có cơ sở thực hiện các điều chỉnh cần thiết liên quan đến các chỉ tiêu báo cáo.

Ý kiến: Theo thuyết minh số 5.6 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, số dư khoản tạm ứng cho bà Lưu Thị Việt Hằng – Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản – Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt tại ngày 01/01/2022: 6.450.000.000 đồng (tại 31/12/2022: 0 đồng), số dư khoản tạm ứng của bà Trần Thị Hải Yến – Giám đốc Sàn giao dịch bất động sản tại thời điểm 31/12/2022: 6.450.000.000 đồng (tại 01/01/2022: 0 đồng). Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng tin cậy và thích hợp liên quan đến mục đích, kế hoạch sử dụng vốn, thời gian hoàn ứng của khoản tạm ứng nêu trên, do đó chúng tôi không đủ cơ sở để đưa ra đánh giá về tính trung thực, hợp lý cũng như khả năng thu hồi của các khoản công nợ này. Vì vậy, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không và ảnh hưởng của nó đến Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty.

- **Công ty xin giải trình ý kiến này như sau :** Khoản tạm ứng này để phục vụ các hoạt động SXKD của Công ty. Công ty sẽ kiểm tra, đơn đốc việc thanh quyết toán khoản tạm ứng này.

Ý kiến: Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về tính hiện hữu của số dư tiền mặt tồn quỹ tại ngày 31/12/2022 với số tiền là

80
PH
T
T
Y-

19.728.590.991 đồng, tại ngày 01/01/2022 với số tiền 10.395.772.465 đồng. Theo đó bất kỳ sự điều chỉnh nào liên quan đến khoản mục trên (nếu có) cũng ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

- **Công ty xin giải trình ý kiến này như sau:** Việc thực hiện kiểm kê quỹ tại thời điểm 01/01/2022 Công ty đã thực hiện với sự chứng kiến của đại diện Công ty TNHH Kiểm toán và thẩm định giá AVA và có lập Biên bản kiểm kê quỹ đầy đủ. Ngày 31/12/2022 là ngày nghỉ của Công ty (thứ 7) nên Công ty đã thực hiện kiểm kê và chốt số liệu, lập Biên bản kiểm kê tại thời điểm 03/01/2023 với sự chứng kiến của đại diện đơn vị kiểm toán CPA.

Ý kiến nhấn mạnh: Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 4 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31/12/2022, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn: 25.812.601.923 đồng và lưu chuyển tiền tệ thuần từ hoạt động kinh doanh hợp nhất bị âm 22.338.388.321 đồng. Công ty đang chịu một khoản lỗ hợp nhất lũy kế đến 31/12/2022 là: 260.133.630.780 đồng. Khả năng hoạt động của Công ty phụ thuộc vào khả năng thu hồi các khoản công nợ, khả năng chuyển nhượng sản thương mại Chung cư Linh Tây. Những vấn đề này cho thấy có sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Việc từ chối đưa ra ý kiến của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

- **Công ty xin giải trình ý kiến này như sau:** Hiện tại Công ty vẫn đang hoạt động bình thường và tích cực thực hiện các giải pháp để thu hồi công nợ, nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh... để bổ sung vốn lưu động cho Công ty.

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



Phạm Thị Bích Thủy