

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NHÀ ĐẤT VIỆT

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

Số: 121/CV-VPRO

V/v: Giải trình ý kiến của BCTC tổng hợp
bán niên năm 2023 đã được soát xét

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

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 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. 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 bán niên năm 2023 đã được soát xét như sau:

Ý kiến: Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2023 được lập trên cơ sở số liệu đầu năm là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Cơ sở của việc kiểm toán viên tiền nhiệm từ chối đưa ra ý kiến bao gồm việc kiểm toán viên 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 là 19.728.429.534 đồng. Do đó, trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp, chúng tôi cũng không đủ cơ sở để đưa ra kết luận về tính hiện hữu của số dư tiền mặt tại ngày 01/01/2023.

- **Công ty xin giải trình ý kiến này như sau:** 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 Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam.

- **Ý kiến:** Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông với số dư tại ngày 30/06/2023 là 10.792.220.000 đồng và tại ngày 01/01/2023 là 11.292.220.000 đồng. Với tất cả các tài liệu thu thập được trong quá trình soát xét, chúng tôi chưa thu thập đủ cơ sở để đánh giá khả năng thu hồi khoản cho vay nêu trên. Do vậy, chúng tôi không xác định được liệu cần thiết phải trích lập dự phòng bổ sung với khoản phải thu về cho vay này và điều chỉnh các chỉ tiêu tương ứng trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023.

- **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:** Trong quá trình soát xét, chúng tôi chưa thu thập được cơ sở trích trước của khoản phải trả về chi phí thi công dự án B1 Trường Sa (dự án đã hoàn thành bàn giao) và chi phí dự án Linh Tây đã tồn tại nhiều năm chưa được quyết toán với tổng số tiền tại ngày 01/01/2023 và 30/06/2023 đều là 20.238.663.076 đồng. Các thủ tục kiểm toán thay thế không mang lại cho chúng tôi bằng chứng kiểm toán thích hợp. Do vậy, chúng tôi chưa có đủ cơ sở để đánh giá tính hợp lý của các khoản trích trước chi phí này, cũng như không thể xác định được liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2023 hay không.

- **Ý kiến:** Tại thời điểm soát xét, Công ty chưa đánh giá được khả năng thu hồi khoản trả trước với Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam, Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam và Ban quản lý các dự án phía Nam với số tiền lần lượt là 17.704.538.951 đồng, 2.347.350.629 đồng và 1.890.194.141 đồng. 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. Do đó, chúng tôi không có đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về việc trích lập dự phòng các khoản công nợ phải thu khó đòi, cũng như xác định liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu có liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2023 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:** Trong quá trình soát xét, chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng liên quan đến việc đánh giá khả năng thu hồi của Dự án trung tâm thương mại dịch vụ văn hóa thể thao CV4.4. Giá trị ghi sổ dự án này tại ngày 30/06/2023 là 41.545.785.823 đồng. Dự án bắt đầu từ năm 2011 và cho đến thời điểm hiện tại, chưa hoàn thành xong giai đoạn giải phóng mặt bằng. Chúng tôi cũng chưa thu thập được các bằng chứng liên quan đến việc xác định giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng hóa bất động sản của Công ty là 1.500,3 m² sàn thương mại và chung cư của dự án Linh Tây tại thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp. Do vậy, chúng tôi chưa có đủ cơ sở để xác định việc phải trích lập bổ sung dự phòng giảm giá hàng tồn kho, cũng như không thể xác định được liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2023 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 nhân mạnh: Như trình bày tại Thuyết minh số II phần Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023 được lập trên giả định Công ty hoạt động liên tục. Trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của Công ty đang âm 3.591.607.407 đồng, lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 30/06/2023 là 340.877.612.890 đồng. Các điều kiện này cho thấy sự tồn tại yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng phương án kinh doanh để đảm bảo khả năng thanh toán của Công ty trong thời gian ít nhất một năm tới. Theo đó khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào khả năng thu hồi công nợ, chuyển nhượng sản thương mại Dự án Linh Tây. Đồng thời với triển vọng thị trường bất động sản sẽ phục hồi vào cuối năm, Công ty có thể chuyển nhượng bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất tại Quốc Oai, Hà Nội; Công ty nắm giữ chờ tăng giá để bán.

Kết luận của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên.

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.

6. 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 ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



Bùi Quang Minh

C.T.C.P
Hà Nội