

Số: 48 /2024/CV-PW
V/v: Giải trình ý kiến kiểm toán
ngoại trừ trong BCTC năm 2023,
thay đổi lợi nhuận sau thuế thu
nhập kỳ báo cáo với kỳ trước.

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2024

Kính gửi: Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội

I. Về ý kiến kiểm toán ngoại trừ trong BCTC năm 2023.

Căn cứ Mục b, Khoản 1, Điều 10 Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam là đơn vị đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Tại Báo cáo kiểm toán số 2003.04-24/BC-TC/VAE ngày 20/03/2024 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam đã nêu ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau:

1. Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi đối với khoản phải thu khác của Công ty Cổ phần Thổ Tang Vĩnh Phúc có số dư tại ngày 31/12/2023 là 11.703.543.489 đồng đã tồn đọng lâu ngày để xem xét trích lập dự phòng phải thu khó đòi. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi cũng như không thể thực hiện được thủ tục thay thế để đánh giá giá trị dự phòng cần trích lập. Do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số liệu này hay không.

Theo biên bản họp liên danh nhà C1 Thành Công số 064/BBLD ngày 22/4/2020 thì đối với tầng kỹ thuật thuộc dự án phá dỡ, xây dựng mới nhà chung cư nguy hiểm C1 Thành Công, Công ty sẽ quản lý sử dụng từ trực 1 đến trực 4 (diện tích VP3 - Tầng 5B Nhà C1 tập thể Thành Công, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội) với giá thành xây dựng 20.000.000 đ/m² và diện tích là 321,5 m². Đến ngày 15/12/2021, Công ty nhận mặt bằng, hoàn thiện nội thất và bắt đầu đưa vào sử dụng từ tháng 11 năm 2022. Tuy nhiên, Công ty chưa ghi tăng nguyên giá tài sản cố định hình thành từ dự án này. Nếu thực hiện ghi nhận thì chỉ tiêu "Nguyên giá tài sản cố định" trên bảng cân đối kế toán sẽ tăng lên là 6.430.000.000 đồng, đồng thời chỉ tiêu " Phải thu dài hạn khác " sẽ giảm tương ứng 6.430.000.000 đồng.

2. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



3. Giải trình của Công ty:

3.1 Công ty đã tham gia hợp đồng hợp tác với Công ty cổ phần Thổ Tang Vĩnh Phúc đầu tư Dự án đầu tư xây dựng chợ Giang, thị trấn Thổ Tang, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

Do dự án gặp rất nhiều khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng, do đó công tác điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phải thực hiện lại một lần nữa, việc điều chỉnh quy hoạch này ảnh hưởng đến bài toán kinh tế, cụ thể thay đổi phương án kinh tế đã được HĐQT Công ty Petrowaco phê duyệt.

Đây là dự án đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; do vậy, việc thay đổi quy hoạch làm thay đổi các chỉ tiêu đấu thầu, khác với hồ sơ đề xuất, phương án đấu thầu ban đầu mà UBND tỉnh Vĩnh Phúc đã phê duyệt và có thể dẫn đến đấu thầu, lựa chọn lại nhà đầu tư...

Chính những khó khăn trên, để bảo toàn các chi phí Công ty đã đầu tư vào dự án và để tránh gây những thiệt hại, tổn thất cho Công ty, Hội đồng quản trị Công ty đã thống nhất chủ trương và Công ty đã thực hiện việc dừng hợp tác và thu hồi phần vốn góp của Công ty vào Dự án.

Công ty chưa thực hiện việc xem xét trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với Công ty cổ phần Thổ Tang Vĩnh Phúc với số công nợ còn lại 11.703.543.489 đồng do:

- Kể từ khi ký biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư Công ty cổ phần Thổ Tang Vĩnh Phúc đã thanh toán một phần công nợ cho Công ty.

- Công ty cổ phần Thổ Tang Vĩnh Phúc thường xuyên có cam kết về việc nhận nợ và xác định nghĩa vụ thanh toán số công nợ còn lại cho Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí.

3.2 Công ty đã tham gia hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Cienco1 và Công ty cổ phần Hà Nội – ICT để hợp tác kinh doanh dự án phá dỡ, xây dựng mới nhà chung cư nguy hiểm C1 Thành Công. Dự án đã bàn giao xong, tuy nhiên các bên liên danh đang phối hợp làm việc với UBND thành phố Hà Nội để xác định được chi phí tái định cư làm cơ sở hoàn thành công tác quyết toán dự án, phân chia lợi nhuận cho các bên liên danh. Do chưa hoàn thành công tác quyết toán dự án và điều chỉnh chức năng sử dụng của tầng 5B, nên Công ty chưa ghi nhận tăng nguyên giá tài sản cố định nêu trên của dự án phá dỡ, xây dựng mới nhà chung cư nguy hiểm C1 Thành Công thuộc quyền sử dụng, quản lý của Công ty. Khi hoàn thành công tác quyết toán dự án và điều chỉnh chức năng sử dụng của tầng 5B, Công ty sẽ ghi tăng nguyên giá tài sản cố định đối với tài sản trên theo đúng quy định.

II. Về lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước.

1. Kết quả kinh doanh:

Căn cứ báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022 và năm 2023.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2022: (8.398.429.098) đồng

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2023: (4.561.971.675) đồng

2. Giải trình của Công ty:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh năm 2023 có thay đổi so với báo cáo kết quả kinh doanh năm 2022 do:

Trong năm 2023, Công ty đã thực hiện các biện pháp tích cực để tiết giảm chi phí quản lý (chi phí lương, chi phí quản lý hành chính và các chi phí khác...)

Trong năm Công ty cũng đã hoàn trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền 1 tỷ đồng và hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị liên kết với số tiền hơn 700 triệu đồng.

Do vậy kết quả kinh doanh năm 2023 so với kết quả kinh doanh năm 2022 có sự thay đổi như trên.

Trên đây là nội dung giải trình của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí về ý kiến kiểm toán ngoại trừ trong Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Ban Tổng giám đốc Công ty cam kết các nội dung trên là đúng sự thật.

Trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT; TCKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thái Hoàng



