

-----\*\*\*-----

Số: 26 /CV-VPRO

V/v: Giải trình ý kiến của BCTC tổng hợp  
năm 2023 đã được kiểm toán

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

**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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 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. Chúng tôi cũng không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến tính hiện hữu của tiền mặt tại ngày 01/01/2023. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

- **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 31/12/2023 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 kiểm toán, 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.



- **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:** 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 31/12/2023 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 hay không.

**Ý kiến:** 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 đánh giá của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến khả năng thu hồi khoản công nợ. 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 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:** Chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng liên quan đến việc đánh giá khả năng thu hồi của chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn dự án trung tâm thương mại dịch vụ văn hóa thể thao CV4.4. Giá trị ghi sổ dự án này tại ngày 31/12/2023 trên báo cáo tổng hợp của Công ty là 41.674.263.716 đồng. Dự án bắt đầu từ năm 2011 và cho đến thời điểm hiện tại vẫn chưa hoàn thành xong giai đoạn giải phóng mặt bằng. Do vậy, chúng tôi không thể xác định được liệu có phải điều chỉnh các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 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:** Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận số dư tại ngày 31/12/2023 các khoản công nợ trả trước cho người bán ngắn hạn, phải trả người bán ngắn hạn và phải trả ngắn hạn khác của Công ty với số tiền lần lượt là 21.942.083.721 đồng, 17.709.760.451 đồng và 1.963.275.217 đồng. Các thủ tục kiểm toán thay thế của chúng tôi cũng không cung cấp đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu và đầy đủ các khoản mục công nợ nêu trên.

**Công ty xin giải trình ý kiến này như sau:** Công ty đã thực hiện các thủ tục gửi thư xác nhận cho các nhà cung cấp, khách hàng. Tuy nhiên đến thời điểm phát hành báo cáo thì vẫn còn chưa nhận đủ thư xác nhận. Công ty sẽ liên hệ và cố gắng thu thập đầy đủ nhất có thể các thư xác nhận này.

**Ý kiến nhấn mạnh:** Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số II phần Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp. Trên Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của Công ty đang âm 5.760.284.012 đồng, lỗ trong năm của Công ty là 88.808.673.309 đồng, lỗ lũy kế trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp của Công ty đến ngày 31/12/2023 là 348.381.671.279 đồng. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của 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.

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 do số dư tiền hiện vẫn còn tương đối 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](http://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**