

Số: 64/2024/CV-PW
V/v: Cổ phiếu đưa vào diện cảnh báo

Hà Nội, ngày 12 tháng 04 năm 2024

Kính gửi: Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Tên doanh nghiệp: Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí

Mã cổ phiếu: PWA

Địa chỉ trụ sở chính: VP3, Khu văn phòng, VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công, phố Thành Công, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Căn cứ Quyết định số 206/QĐ-SGDHN ngày 01/04/2024 của Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc đưa vào diện cảnh báo đối với cổ phiếu PWA của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí kể từ ngày 04/04/2024 với lý do Báo cáo tài chính năm bị tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ từ 03 năm liên tiếp trở lên theo quy định tại điểm a, khoản 1, điều 33 Quy chế Đăng ký và Quản lý giao dịch chứng khoán chưa niêm yết ban hành kèm theo Quyết định số 34/QĐ-HĐTV ngày 16/11/2022 của Hội đồng thành viên Sở giao dịch Chứng khoán (GDCK) Việt Nam.

I. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ tại Báo cáo tài chính năm 2021

1. Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã trình bày tại thuyết minh số V.18, Công ty ghi nhận vào chi phí khác để xác định kết quả kinh doanh trong năm 2021 khoản dự phòng phải trả chi phí thuế TNDN tính thiếu từ năm 2018 đến năm 2020 của dự án 97-99 Láng Hạ theo biên bản làm việc ngày 21/05/2021 của thanh tra Bộ Tài chính mà không thực hiện điều chỉnh hồi tố theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29. Đồng thời dựa trên số ngày chậm nộp nêu trên Công ty tạm tính và ghi nhận vào chi phí khác năm 2021 khoản dự phòng phải trả phạt chậm nộp thuế TNDN và phạt vi phạm hành chính với giá trị là 7,7 tỷ đồng khi chưa có quyết định về xử phạt của cơ quan thuế.

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 31/12/2021, 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:

Trên cơ sở chính sách thực hiện xã hội hóa thu hút đầu tư xây dựng, cải tạo chung cư cũ Công ty CP Bất động sản Dầu khí đã được UBND TP Hà Nội giao làm Chủ đầu tư thực hiện “Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 97 – 99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội” tại



Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 29/05/2009 của UBND TP Hà Nội về việc chấp thuận đầu tư Dự án xây dựng lại Khu tập thể cũ 97 – 99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội. Trong đó chấp thuận cho Công ty CP Bất động sản Dầu khí được hưởng các cơ chế ưu đãi theo quy định tại Quyết định số 48/2008/QĐ-UBND ngày 28/07/2008 về việc Ban hành Quy chế cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn TP Hà Nội.

Trong quá trình thực hiện Dự án Công ty CP Bất động sản Dầu khí đã luôn tuân thủ các nội dung về nghĩa vụ tài chính, về ưu đãi đầu tư, về kê khai thuế đúng quy định. Công ty CP Bất động sản Dầu khí đã bắt đầu thực hiện kê khai hưởng ưu đãi miễn thuế TNDN phát sinh từ Dự án theo đúng quy định tại Nghị quyết 34/2007/NQ-CP, Quyết định 48/2008/QĐ-UBND và Quyết định 2580/QĐ-UBND. Tuy nhiên, theo Biên bản làm việc ngày 21/05/2021 giữa Đoàn thanh tra Bộ Tài chính, Cục thuế TP Hà Nội và Công ty CP Bất động sản Dầu khí, Đoàn Thanh tra Bộ Tài chính có quan điểm không chấp thuận cho Công ty CP Bất động sản Dầu khí hưởng ưu đãi thuế TNDN theo quy định tại Nghị quyết 34/2007/NQ-CP của Chính phủ, Quyết định 48/QĐ-UBND và Quyết định 2580/QĐ-UBND của UBND TP Hà Nội. Lý do Đoàn thanh tra Bộ Tài chính không chấp nhận ưu đãi thuế TNDN phát sinh từ Dự án của Công ty CP Bất động sản Dầu khí dựa trên cơ sở Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 có hiệu lực từ ngày 01/01/2009 (có quy định không ưu đãi thuế TNDN đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản) nên Đoàn thanh tra Bộ Tài chính cho rằng một phần nội dung của Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP và Quyết định 48/2008/QĐ-UBND hết hiệu lực, cụ thể là nội dung ưu đãi thuế TNDN tại Nghị quyết 34/2007/NQ-CP và Quyết định 48/2008/QĐ-UBND hết hiệu lực. Đoàn Thanh tra Bộ Tài chính kiến nghị truy thu, phạt chậm nộp và phạt vi phạm hành chính Công ty CP Bất động sản Dầu khí tổng số tiền là: 28.098.004.075 đồng (*trong đó: truy thu thuế từ năm 2018 đến năm 2020, số tiền: 20.359.197.265 đồng; phạt chậm nộp, số tiền: 3.666.967.357 đồng; phạt vi phạm hành chính, số tiền: 4.071.839.453 đồng*).

Công ty CP Bất động sản Dầu khí đã có văn bản gửi Bộ Tài chính, Tổng Cục thuế, UBND TP Hà Nội và các Sở, Ban, ngành có liên quan để kiến nghị về nội dung ý kiến của Đoàn Thanh tra Bộ Tài chính nêu trên. UBND TP Hà Nội đã có văn bản chỉ đạo các Sở, Ban, ngành kiểm tra, báo cáo về nội dung kiến nghị của Công ty CP Bất động sản Dầu khí về việc ưu đãi thuế TNDN của Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể 97 – 99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội.

Trong thời gian chờ ý kiến kết luận của UBND TP Hà Nội và căn cứ kiến nghị của Đoàn Thanh tra Bộ Tài chính, Công ty đã thực hiện việc tạm tính và ghi nhận vào chi phí khác năm 2021 và khoản dự phòng phải trả số tiền nêu trên. Công ty sẽ thực hiện việc hồi tố báo cáo tài chính theo quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 khi có Quyết định cuối cùng của UBND TP Hà Nội và cơ quan Thuế.

II. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ tại Báo cáo tài chính năm 2022

1. Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán có ý kiến ngoại trừ về việc Công ty ghi nhận vào chi phí khác để xác định kết quả kinh doanh năm 2021 khoản dự phòng phải trả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính

thiếu năm 2018, 2019 và 2020 với giá trị 20.359.197.265 đồng mà không thực hiện điều chỉnh hồi tố theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29, theo đó số liệu so sánh của Báo cáo tài chính năm 2022 sẽ bị ảnh hưởng của vấn đề nêu trên.

Chúng tôi chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen mà Công ty đầu tư vốn để làm cơ sở xem xét việc trích lập dự phòng hoặc hoàn nhập tổn thất đầu tư (nếu có). Do đó, chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty.

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 trục 1 đến trục 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 31/12/2022, 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 Đối với việc ưu đãi thuế TNDN từ Dự án xây dựng lại Khu tập thể cũ 97 – 99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội: Năm 2021 khi chưa có Quyết định chính thức của cơ quan thuế đối với việc được hưởng ưu đãi trong việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ 97 – 99 Láng Hạ, căn cứ kiến nghị của Đoàn Thanh tra Bộ Tài chính Công ty đã dự phòng khoản thuế vào chi phí khác năm 2021 và khoản dự phòng phải trả số tiền nêu trên. Ngày 27/02/2023 Cục thuế TP Hà Nội đã ban hành quyết định số Quyết định số 7978/QĐ-CTHN-TTKT3 XPVPHC V/v Xử lý vi phạm hành chính về thuế theo kết luận của Thanh tra Bộ tài chính, Tại báo cáo tài chính năm 2022 Công ty đã thực hiện việc điều chỉnh chỉ tiêu dự phòng phải trả tại báo cáo tài chính năm 2021 sang chỉ tiêu Các khoản phải nộp Nhà nước, vì vậy số liệu so sánh của Báo cáo tài chính năm 2022 sẽ bị ảnh hưởng của chỉ tiêu nêu trên.

3.2 Ngày 01/03/2023 Công ty đã gửi công văn đến Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen đề nghị cung cấp báo cáo tài chính năm 2022. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính của Công ty, Công ty CP Phát triển

5250
G TY
PHẦN
ÔNG S/
U KHI
VH-TP H

nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen chưa phát hành báo cáo tài chính năm 2022. Vì vậy, Công ty chưa có báo cáo để xem xét việc trích lập dự phòng hoặc hoàn nhập tổn thất đầu tư (nếu có) đối với khoản đầu tư tài chính của Công ty tại đơn vị trong năm 2022. Sau khi thu thập được báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen, Công ty sẽ thực hiện việc điều chỉnh (nếu có) tại báo cáo tài chính năm 2023.

3.3 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.

III. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ tại Báo cáo tài chính năm 2023

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 trục 1 đến trục 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.

IV. Phương án khắc phục

Công ty cam kết trong thời gian tới sẽ nỗ lực hơn nữa để khắc phục các vấn đề còn tồn tại nêu trên, đưa cổ phiếu của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí ra khỏi diện cảnh báo, cụ thể:



Công ty sẽ tìm mọi biện pháp để thu hồi được khoản công nợ tại Công ty cổ phần Thổ Tang Vĩnh Phúc.

Công ty tiếp tục phối hợp với các bên liên danh để hoàn thành công tác quyết toán Dự án phá dỡ, xây dựng mới nhà chung cư nguy hiểm C1 Thành Công và điều chỉnh chức năng sử dụng của tầng 5B để ghi tăng nguyên giá tài sản cố định đối với tài sản nêu trên theo đúng quy định.

Trên đây là nội dung giải trình nguyên nhân và phương hướng khắc phục của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí.

Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí kính báo cáo và rất mong nhận được sự tạo điều kiện giúp đỡ, hỗ trợ từ Quý Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận: ✓

- Như trên;
- Lưu VT; TCKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

