

Số: 20/CV-VPPO

V/v: Giải trình ý kiến của BCTC tổng hợp
năm 2024 đã được kiểm toán

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2025

**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: 024-37856969
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 năm 2024 đã được kiểm toán như sau:

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 31 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2024 đều là 20.238.663.076 đồng (xem chi tiết tại thuyết minh số V.17). 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 tháng 12 năm 2024 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023 lần lượt là 17.704.538.951 đồng, 2.347.350.629 đồng và 1.890.194.141 đồng. Chúng tôi chưa 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 tháng 12 năm 2024 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 trên báo cáo tổng hợp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 41.900.263.716 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 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 (xem chi tiết tại thuyết minh số V.8). 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 tháng 12 năm 2024 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 các khoản công nợ trả trước cho người bán ngắn hạn của Công ty với số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 21.942.083.721 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 21.942.083.721 đồng), phải trả người bán ngắn hạn với số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 17.628.171.591 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 17.709.760.451 đồng) và phải trả ngắn hạn khác với số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 2.188.585.188 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 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 liên quan đến tính hiện hữu và đầy đủ các khoản mục công nợ nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 hay không.

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: Trên báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty, kiểm toán viên tiền nhiệm đã nêu ý kiến về việc không xác định được giá trị dự phòng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí viễn thông tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2022 với giá trị ghi sổ là 202.465.337.987 đồng. Nguyên nhân do không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định sự suy giảm giá trị khoản đầu tư tương ứng. Do ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, chúng tôi không có đủ cơ sở để xác định việc Công ty ghi nhận toàn bộ khoản lỗ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí viễn thông vào kết quả kinh doanh năm 2023 với số tiền 78.365.649.930 đồng là phù hợp hay không.

Công ty xin giải trình ý kiến này như sau: Năm 2023, Công ty nhận được quyết định của cục thi hành án dân sự về việc kết quả trúng giá. Do vậy toàn bộ khoản lỗ do chuyển nhượng cổ phần này mới được xác định và công ty đã hạch toán vào năm 2023 do không có cơ sở để hạch toán vào các năm trước và với số tiền là bao nhiêu.

Ý kiến: Trong quá trình kiểm toán, chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng kiểm toán cần thiết liên quan đến giá thành hàng hóa bất động sản của Công ty là diện tích sàn thương mại tại dự án chung cư Linh Tây, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 lần lượt là 22.275.112.339 đồng và 23.042.862.339 đồng. Do ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, chúng tôi không có đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về tính giá trị của khoản mục “Hàng hóa bất động sản” cũng như không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến các chỉ tiêu tương ứng trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Công ty xin giải trình ý kiến này như sau: Giá trị của khoản mục hàng hóa bất động sản được tính dựa trên phần diện tích và đơn giá chi phí thực tế phát sinh được công ty hạch toán trong thời gian từ khi triển khai dự án đến thời điểm nghiệm thu dự án. Việc thu thập, cung cấp các bằng chứng liên quan đến giá thành này sẽ mất rất nhiều thời gian, do dự án đã kết thúc từ rất lâu; Công ty sẽ phối hợp cùng với Công ty kiểm toán để cung cấp trong thời gian tới.

Ý kiến: Công ty đang theo dõi trên sổ sách kế toán khoản phải thu Nhà nước tiền thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 6.382.977.802 đồng. Với các tài liệu thu thập được tại thời điểm kiểm toán, chúng tôi không có đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của khoản thuế thu nhập doanh nghiệp phải thu Nhà nước của Công ty cũng như không đánh giá

082
TY
IÂN
TU
VIỆ
T.P

