

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PVR HÀ NỘI**

Số: 73/ CV-PVR

V.v: Giải trình quyết định số
227/QĐ-SGDHN của Sở GDCKHN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 12 tháng 4 năm 2025

CÔNG VĂN GIẢI TRÌNH

Kính gửi: Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PVR HÀ NỘI**
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2, Toà nhà MHD Trung Văn, Lô HH, KĐT Trung Văn, Số 29 Đường Tố Hữu, Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.
- Số điện thoại: 0823115599
- Mã số thuế: 0500547376
- Đại diện pháp luật: Ông **ĐỖ DUY DIỄN** Chức vụ: Tổng giám đốc

Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội (Công ty PVR) nhận được Quyết định số 227/QĐ-SGDHN đề ngày 31/03/2025 của Sở GDCK Hà Nội về việc duy trì diện hạn chế giao dịch; Công ty PVR xin giải trình như sau:

I. Về việc Tạm ngừng hoạt động sản xuất, kinh doanh:

Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 128/BB-ĐHĐCĐ-PVR ngày 24/09/2024 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 129/NQ-ĐHĐCĐ-PVR ngày 24/09/2024 của Công ty cổ phần đầu tư PVR Hà Nội, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua nội dung tạm ngừng hoạt động kinh doanh Công ty năm 2025. Ngày 18/12/2024, Hội đồng quản trị Công ty PVR ban hành Quyết định số 154/QĐ-HĐQT-PVR về việc tạm ngừng hoạt động kinh doanh Công ty từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 31/12/2025. Do Công ty không có kinh phí để duy trì hoạt động, Công ty cần sắp xếp lại nhân sự và tìm kiếm giải pháp, phương hướng hoạt động kinh doanh mới để vượt qua giai đoạn khó khăn mà Công ty đang gặp phải.

II. Về việc Tổ chức kiểm toán từ chối cho ý kiến đối với Báo cáo tài chính năm 2024:

Theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 180325.015/BCTC.KT7 của Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC ngày 18 tháng 03 năm 2025, ý kiến từ chối của Công ty kiểm toán trong Báo cáo Tài chính của PVR tại thời điểm 31/12/2024 liên quan đến các vấn đề sau:

1. Tại thuyết minh số 10 bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty đang theo dõi chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang vào Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tản Viên lũy kế đến ngày 01/01/2024 và 31/12/2024 đều là 24,92 tỷ VND, trong đó lãi vay lũy kế đến 31/12/2024 là 7,34 tỷ VND. Đồng thời, theo như trình bày tại thuyết minh số 10, Công ty cũng đang gặp rủi ro về việc bị thu hồi dự án. Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ hồ sơ, bằng chứng về tính chính xác của khoản chi phí đầu tư cũng như tính chắc chắn về hiệu quả đầu tư,

định hướng triển khai cụ thể của Công ty nên không thể đánh giá được giá trị đã đầu tư của Dự án và khả năng xảy ra tổn thất đối với chi phí đầu tư của Dự án này, cũng như đánh giá việc có cần thiết phải điều chỉnh phần chi phí lãi vay mà Công ty đã vốn hóa vào Dự án hay không.

2. Đối với các khoản đầu tư tài chính vào Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (số tiền là 21,35 tỷ VND) Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2023 và 31/12/2024 và Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh (số tiền là 5 tỷ VND), Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2024 để làm cơ sở xem xét điều chỉnh trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

3. Tại thời điểm 01/01/2024 và 31/12/2024 chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ hồ sơ để đưa ra kết luận về giá trị dở dang của Dự án. Ngoài ra, Công ty chưa đánh giá được hiệu quả và giá trị thu hồi đối với Dự án CT10 - 11 Văn Phú đang thi công dở dang do chậm tiến độ. Giá trị chi phí thi công dở dang của dự án này tại ngày 01/01/2024 và ngày 31/12/2024 lần lượt là 692,78 tỷ VND và 692,82 tỷ VND. Chi phí bán hàng cho dự án này đang được theo dõi trên khoản mục Chi phí trả trước tại thời điểm 01/01/2024 và 31/12/2024 đều là 7,34 tỷ VND.

4. Các khoản đầu tư tài chính, công nợ phải thu và công nợ phải trả của Công ty tại ngày 01/01/2024 và 31/12/2024 chưa được đối chiếu, xác nhận đầy đủ. Vì vậy, chúng tôi không thể đánh giá được tính hiện hữu, tính chính xác, tính đầy đủ của số liệu và liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu dưới đây hay không:

<u>Khoản mục</u>	<u>01/01/2024</u>	<u>31/12/2024</u>
Đầu tư tài chính	231,43 tỷ VND	231,43 tỷ VND
Nợ phải thu	36,46 tỷ VND	36,46 tỷ VND
Nợ phải trả	505,85 tỷ VND	505,42 tỷ VND

5. Công ty chưa kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đầy đủ đối với khoản tiền nhận đặt cọc với khách hàng cho Dự án Văn Phú theo các quy định về thuế hiện hành.

6. Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bình An (Bình An) tại ngày 01/01/2024 và 31/12/2024 số tiền là 205,08 tỷ VND. Chúng tôi cũng không thể đánh giá được tính đúng đắn của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Bình An ngày 30/06/2011 giữa Công ty Cổ phần Khách sạn và Dịch vụ OCH (OCH) và Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội, cũng như không thể xác định được liệu các cổ đông sáng lập và cổ đông phổ thông của Công ty Bình An đã góp đủ vốn hay chưa.

7. Tại thời điểm 31/12/2024, Công ty đang tạm tính giá trị giá trị khoản đầu tư chứng khoán và đầu tư vào đơn vị khác với các công ty có mã chứng khoán EFI, PXL, PV2 theo giá trị hợp lý tại ngày 10/04/2023 số tiền là 5,2 tỷ đồng và căn trừ vào công nợ phải trả cổ tức của Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương. Hiện hai bên chưa vẫn làm rõ nghĩa vụ công nợ. Chúng tôi không thể thu thập đầy đủ bằng chứng và đánh giá cơ sở của giá trị tạm tính là chính xác.

8. Tại Thuyết minh số 01 bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty đang trình bày thông tin liên quan đến việc tạm dừng kinh doanh và sẽ hoạt động trở lại bình thường sau 12 tháng. Tuy nhiên, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 vẫn được Công ty trình bày trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

PVR xin giải trình ý kiến từ chối đưa ra ý kiến của Công ty kiểm toán như sau:

1. Đối với Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tân Viên: Ngày 20/07/2019 công ty nhận được văn bản của Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội về việc chấm dứt hoạt động của Dự án và thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư. Hiện Công ty đang dừng mọi hoạt động liên quan đến Dự án.

2. Do tại thời điểm 31/12/2024 chúng tôi mới chỉ thu thập được Báo cáo tài chính năm 2019 của đơn vị nhận vốn góp Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam và Báo cáo tài chính năm 2022 của đơn vị nhận vốn góp Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh nên chúng tôi trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính này trên cơ sở Báo cáo tài chính năm 2019 và Báo cáo tài chính năm 2022. Chúng tôi cam kết và chịu trách nhiệm trích lập Dự phòng đầy đủ khi nhận được báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư.

3. Hàng tồn kho: Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2024, Công ty chưa thể đánh giá được một cách chính xác hiệu quả đầu tư của Dự án CT10-11 Văn Phú do các thông số tính toán theo thị trường tại thời điểm hiện tại chưa đầy đủ và có thể còn biến động, vì vậy Công ty không có căn cứ để trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

4. Đối với khoản công nợ phải thu và công nợ phải trả, các khoản đầu tư tài chính đã được chúng tôi tích cực gửi công văn và thư xác nhận cho khách hàng, nhà cung cấp, nhà đầu tư. Tuy nhiên do thời gian lập báo cáo sớm nên nhiều khoản công nợ chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận đầy đủ, chúng tôi sẽ sớm bổ sung và cung cấp cho kiểm toán viên, đồng thời chúng tôi cam kết việc ghi nhận các khoản công nợ phải thu, phải trả và các khoản đầu tư tài chính chưa có đối chiếu là đúng.

5. Đối với khoản công nợ được chúng tôi theo dõi trên khoản mục “Phải trả ngắn hạn khác” liên quan đến Dự án Văn Phú, theo các hợp đồng ký kết với khách hàng thì đây là các khoản tiền nhận góp vốn theo tiến độ dự án. Khoản tiền này sẽ được chuyển thành khoản trả trước của người mua khi khách hàng đồng ý ký kết hợp đồng mua bán với Công ty (trích điểm 1.4 trong điều 1 – Nội dung hợp đồng của các hợp đồng góp vốn). Tuy nhiên, do hiện nay dự án đang bị chậm tiến độ nên một số khách hàng đang có kiến nghị thu hồi lại khoản vốn góp này. Do vậy, chúng tôi chưa thực hiện xác định nghĩa vụ thuế Thu nhập Doanh nghiệp phải nộp đối với toàn bộ số tiền khách hàng thực hiện góp vốn cho Dự án Văn Phú. Theo chúng tôi, việc chưa thực hiện xác định nghĩa vụ thuế liên quan là phù hợp với các quy định của hợp đồng đã ký kết và phù hợp với quy định của pháp luật.

6. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính 31/12/2024, PVR chưa thu thập được báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Bình An, đơn vị đã liên hệ và gửi văn bản tới Công ty Bình An đề nghị cung cấp bộ Báo cáo tài chính làm cơ sở cho việc trích lập dự phòng nhưng phía công ty Bình An không cung cấp cho chúng tôi. Vì vậy Công ty không có cơ sở để trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này.

7. Liên quan đến khoản phải trả cổ tức cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương, Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân đã ra quyết định số 513/QĐ-CCTHADS thi hành án theo yêu cầu. Ngày 10/04/2023, tài khoản đầu tư của PVR vào các Công ty có mã chứng khoán EFI, PXL, PV2 đã bị phong tỏa, PVR tạm tính giá trị hợp lý của khoản đầu tư theo giá đóng cửa của các mã chứng khoán này trên sàn UPCOM và HNX tại ngày 10/04/2023 số tiền là 5.246.560.000 đồng và cần trừ vào công nợ phải trả Ngân hàng.

8. Công ty đang tạm dừng hoạt động kinh doanh theo Giấy xác nhận số 445337/24 do phòng ĐKKD – Sở kế hoạch và đầu tư TP Hà Nội cấp ngày 24/12/2024 về việc tạm dừng kinh doanh 12 tháng tính từ ngày 01/01/2025. Tuy nhiên, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 vẫn được Công ty lập và trình bày.

Trên đây là giải trình của Công ty PVR, kính mong Sở GDCK Hà Nội xem xét và chấp thuận.

Công ty PVR xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC


Đỗ Duy Điền