

Số: *Mb* /PVR- TCKT

V/v: Giải trình ý kiến từ chối đưa ra kết luận của
kiểm toán viên;

Hà Nội, ngày *14* tháng *08* năm 2023

Báo cáo tài chính bán niên 2023 đã được soát xét

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Công ty Cổ phần đầu tư PVR Hà Nội (PVR) xin gửi lời chào trân trọng và cảm ơn sự giúp đỡ của Quý cơ quan với Công ty chúng tôi trong thời gian vừa qua.

Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 140823.035/BCTC.KT7 của Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC ngày 15 tháng 08 năm 2023, ý kiến từ chối của Công ty kiểm toán trong Báo cáo Tài chính của PVR tại thời điểm 30/06/2023 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 Tân Viên lũy kể đến ngày 31/12/2022 và 30/06/2023 đều là 24,92 tỷ VND, trong đó lãi vay lũy kể đến 30/06/2023 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 31/12/2022 và 30/06/2023 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 30/06/2023 để làm cơ sở xem xét điều chỉnh trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

3. Tại thời điểm 31/12/2022 và 30/06/2023, 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 31/12/2022 và ngày 30/06/2023 là 692,66 tỷ VND. Chi phí bán hàng cho dự án này đang được theo dõi trên khoản mục Chi phí trả trước tại thời điểm 31/12/2022 và 30/06/2023 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 31/12/2022 và 30/06/2023 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>31/12/2022</u>	<u>30/06/2023</u>
Đầu tư tài chính	246,85 tỷ VND	246,85 tỷ VND
Nợ phải thu	36,49 tỷ VND	36,47 tỷ VND
Nợ phải trả	492,36 tỷ VND	490,98 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 31/12/2022 và 30/06/2023 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 Thuyết minh số 01 bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty đang trình bày thông tin liên quan đến kế hoạch tạm dừng kinh doanh và sẽ hoạt động trở lại bình thường sau 12 tháng. Do đó, mặc dù có những dấu hiệu cho thấy sự tồn tại yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến sự nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty nhưng Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 được Công ty trình bày trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

50054
CÔNG
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
PVR
HÀ NỘI
XUẤT

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

1. Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tản Viên được triển khai từ năm 2006, Công ty đã hoàn thành công tác lập quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500, lập dự án đầu tư và công tác kiểm đếm phục vụ giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên, do có sự thay đổi về ranh giới, quy mô, diện tích của Dự án (thay đổi mực nước từ cốt 23 sang cốt 24,85m) dẫn đến các công việc đã triển khai trước đây không sử dụng được. Trong các năm vừa qua, Công ty tiếp tục hoàn tất các thủ tục pháp lý của Dự án (theo cốt nước +24,85m).

Tuy nhiên, trong năm 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 30/06/2023 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 2021 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 2021. 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. Đối với dự án chung cư CT10 – 11 Văn Phú Hà Đông, trong quá trình thi công xây dựng do khách hàng không tiếp tục đóng tiền và góp vốn, Công ty chưa tìm được nguồn kinh phí thực hiện Dự án, đồng thời Hồ sơ phòng cháy chữa cháy không đảm bảo theo quy định nên Công ty đang lập hồ sơ xin điều chỉnh hạng mục phòng cháy chữa cháy, dẫn đến Dự án sẽ phải dừng thi công cho tới khi hồ sơ phòng cháy chữa cháy được phê duyệt và tìm

được nguồn vốn. Dự kiến thời gian thực hiện Dự án kéo dài và sẽ có nhiều thay đổi do biến động của thị trường. Cùng với đó, Công ty gặp rủi ro trong việc bị phạt do vi phạm tiến độ bàn giao nhưng đồng thời Công ty cũng phát sinh khoản phạt ngược lại người mua do người mua đã dừng thanh toán, dẫn đến chậm tiến độ thanh toán trên hợp đồng. Theo đánh giá của ban kiểm soát Công ty, 2 khoản phạt này đủ để bù trừ cho nhau dẫn đến việc nghĩa vụ phải trả của công ty sẽ nhỏ hơn nghĩa vụ phải thu. Do những nguyên nhân nêu trên, đến thời điểm hiện tại chúng tôi chưa thể xác định được hiệu quả cũng như giá trị thu hồi của dự án. Do vậy, việc trích lập dự phòng giảm giá giá trị sản xuất kinh doanh dở dang của dự án sẽ được chúng tôi xem xét trích lập ngay khi có cơ sở chắc chắn.

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 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 30/06/2023, PVR chưa thu thập được báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Bình An. Vì vậy Công ty không có cơ sở để trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này.

7. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, số lỗ lũy kế của Công ty là 78,88 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 lỗ lũy kế là 80,29 tỷ đồng). Dự án CT10-11 tiếp tục bị dừng không thể triển khai thi công vì chưa tìm được nguồn kinh phí thực hiện, chưa được phê duyệt hạng mục phòng cháy chữa cháy. Hiện tại Công ty không còn nguồn kinh phí để tiếp tục thực hiện dự án, theo chủ trương của Hội đồng cổ đông, Công ty đang thực hiện tìm kiếm đối tác để tiến hành chuyển nhượng dự án. Đối với Dự án Khu du lịch quốc tế cao cấp Tản Viên đã có 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. Đồng thời, trong năm Công ty không thực hiện được hoạt động kinh doanh nào mang lại doanh thu. Những vấn đề trên 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. Hiện nay, Công ty vẫn tập trung nguồn lực để thực hiện các Dự án của mình và cũng đang tìm kiếm các đối tác để chuyển nhượng các Dự án với giá phù hợp. Đồng thời, Công ty đang thực hiện tái cơ cấu và thực hiện tìm đối tác chuyển nhượng khoản đầu tư, thực hiện đẩy mạnh thoái vốn đã góp tại các đơn vị để thu hồi vốn. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng thực hiện các giao dịch nêu trên. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá và tin tưởng

376-
Y
AN
I
TP HP

rằng Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty được lập trên cơ sở giả định rằng Công ty tiếp tục hoạt động liên tục là phù hợp.

PVR kính mong nhận được sự quan tâm giúp đỡ của Quý cơ quan.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, TCKH.



Đỗ Duy Điền

