

Số: 100 /CV-VPRO

V/v: Giải trình ý kiến của BCTC tổng hợp
giữa niên độ năm 2025 đã được soát xét

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 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: Khu dịch vụ 2, tầng 6, tòa nhà The Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, 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 bán niên năm 2025 đã được soát xét như sau:

Ý kiến: Chúng tôi chưa thu thập được cơ sở trích trước của khoản phải trả về 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 2024 và 30 tháng 06 năm 2025 đều là 5.209.478.028 đồng (xem chi tiết tại thuyết minh số V.16). 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 hay không.

Công ty giải trình về ý kiến này như sau: Công ty vẫn đang rà soát lại hồ sơ 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 vấn đề nêu trên.

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 30 tháng 06 năm 2025 là 41.964.763.716 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 41.900.263.716 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.7). 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 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: 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 30 tháng 06 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 hay không.

Công ty xin giải trình 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.

Ý kiến: Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi vẫn chưa nhận được thư xác nhận tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 của các khoản công nợ trả trước cho người bán ngắn hạn, phải trả người bán ngắn hạn, phải thu ngắn hạn khác và phải trả ngắn hạn khác với số tiền lần lượt là 21.942.083.721 đồng, 17.628.171.591 đồng, 1.258.761.035 đồng và 2.188.585.188 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng

kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 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: Trong quá trình soát xét, 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 2024 và ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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: Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi không thu thập được thư xác nhận khoản phải thu khác với Công ty TNHH Quảng Phát có số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 18.023.650.000 đồng (xem chi tiết tại thuyết minh số V.6). Đồng thời chúng tôi cũng 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 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 hay không.

Công ty xin giải trình ý kiến này như sau: Ban lãnh đạo công ty đã tích cực gửi công văn tới Công ty Quảng Phát để thu hồi công nợ. Tuy nhiên đến thời điểm

hiện tại công ty vẫn chưa nhận được phản hồi từ Công ty Quảng Phát. Hiện nay công ty vẫn đang cố gắng để thu hồi khoản công nợ 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 giữa niên độ. Trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty, lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 368.414.631.081 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 365.590.410.560 đồng). Doanh thu từ cho thuê tài sản và cơ sở hạ tầng của Công ty trong kỳ là không đáng kể, và có sự sụt giảm khá nhiều so với cùng kỳ năm 2024. 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.

Việc từ chối đưa ra kết luận của chúng tôi không liên quan đến 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 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

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



TRỊNH QUỐC KHÁNH