

Số: 231 /CTX-KHTC

Hà Nội, ngày 02 tháng 4 năm 2013

V/v: giải trình chênh lệch số liệu BCTC trước, sau kiểm toán và ý kiến kiểm toán đối với các BCTC năm 2012.

Kính gửi:

- Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội

Căn cứ:

- Luật chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006;
- Theo thông tư số/ 52/2012/TT-BTC ngày 05/04/2012 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Số liệu báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý 4/2012 của Tổng công ty đã công bố trước kiểm toán;
- Các báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2012 của Tổng công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thương mại Việt Nam xin gửi tới quý Cơ quan lời chào trân trọng. Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định Luật Chứng Khoán, chúng tôi xin giải trình về chênh lệch số liệu trên báo cáo tài chính trước kiểm toán và sau kiểm toán, và ý kiến của công ty kiểm toán – Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (“Công ty Kiểm toán”) đối với các báo cáo tài chính riêng và các báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thương mại Việt Nam (“Tổng Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (sau đây gọi chung là “các báo cáo tài chính”) như sau:

1/ Về chênh lệch số liệu hợp nhất trước kiểm toán và sau kiểm toán

STT	Nội dung	Số liệu sau kiểm toán	Số liệu lũy kế cả năm trên báo cáo tài chính quý 4/2012 (trước kiểm toán)	Chênh lệch
	2	3	4	5 = (3-4)
[1]	Doanh thu thuần	522.619.643.597	554.156.353.536	(31.536.709.939)
[2]	Lợi nhuận trước thuế	20.136.024.705	7.522.428.687	12.613.596.018
[3]	Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.839.361.786	2.138.459.476	7.700.902.310
[4]	Lợi nhuận sau thuế	10.296.662.919	5.383.969.211	4.912.693.708

- [1] Doanh thu hợp nhất giảm do một khoản sau khi Tổng Công ty điều chỉnh giảm doanh thu xây lắp theo thời điểm nghiệm thu công trình thực tế;
- [2] Lợi nhuận trước thuế hợp nhất tăng 12,6 tỷ đồng so với trước kiểm toán chủ yếu do Tổng Công ty đánh giá lại các ước tính về giá trị hiện tại của khoản tiền thuê đất phải trả cho Dự án Khu đô thị Yên Hòa theo phương pháp chiết khấu dòng tiền và dựa trên cơ sở giá thuê đất cập nhật, do đây được coi là một khoản nợ phải trả tài chính dài hạn;
- [3] Các điều chỉnh về chi phí tiền thuê đất nói trên là nguyên nhân chủ yếu làm tăng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp một khoản là 7,7 tỷ đồng và tăng lợi nhuận sau thuế tăng lên hơn 4,9 tỷ đồng.

2/ Về ý kiến ngoại trừ của Công ty Kiểm toán về việc ghi nhận doanh thu và giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản và ghi nhận chi phí lãi vay liên quan đến các bất động sản được mua bởi Tổng Công ty trên các báo cáo tài chính.

2.1 Tổng công ty đã có văn bản số 862.1/CTX – TCKT ngày 04 tháng 09 năm 2012 để giải trình đối với ý kiến này trên báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm 2012 được soát xét bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

2.2 Tổng Công ty đã tiến hành điều chỉnh sai sót liên quan đến việc vốn hóa chi phí đi vay cho các bất động sản được Tổng Công ty mua từ Dự án Khu nhà ở cao cấp Olalani (Đà Nẵng) trong năm 2010 và 2011.

Theo quan điểm của chúng tôi, việc vốn hóa các chi phí lãi vay trong kỳ vào hàng tồn kho, là các căn hộ, trong giai đoạn 2009-2011 cũng nhằm đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Tuy nhiên, do các bất động sản này không phải là các tài sản đang trong quá trình đầu tư xây dựng trực tiếp bởi Tổng Công ty và cần có một thời gian đủ dài để có thể bán, nên Tổng Công ty đã đánh giá lại và thấy rằng các tài sản này chưa đủ điều kiện để được coi là tài sản dở dang cho mục đích vốn hóa chi phí đi vay theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Theo đó, Tổng Công ty đã điều chỉnh giảm giá trị hàng tồn kho (là chi phí đi vay đã được vốn hóa trong các năm tài chính trước) với số tiền là 25.278.844.066 đồng Việt Nam và đồng thời ghi nhận chi phí đi vay này vào chi phí tài chính trong năm 2012. Các điều chỉnh này được Tổng Công ty thực hiện trên cơ sở phi hồi tố do việc phân phối nguồn lợi nhuận sau thuế và các quỹ của Tổng Công ty của các năm tài chính trước đã được Đại hội đồng cổ đông của Tổng Công ty phê duyệt.

Theo quan điểm của Công ty Kiểm toán, việc điều chỉnh một sai sót kế toán cần được thực hiện hồi tố theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 29 - Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót, cụ thể là các chi phí lãi vay nêu trên cần được ghi nhận vào đúng kỳ phát sinh, là các năm 2009, 2010 và 2011. Do đó, Công ty Kiểm toán đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với việc ghi nhận chi phí lãi vay chưa đúng kỳ kế toán.

3/ Về ý kiến lưu ý của Công ty Kiểm toán về việc ghi nhận các tài sản cố định là các tầng 1 trong Dự án Khu đô thị Yên Hòa

Thực hiện việc đầu tư dự án Khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa từ năm 2003 đến năm 2012, Tổng Công ty đã tiến hành kiểm toán và quyết toán vốn đầu tư. Dựa trên Báo cáo về Quyết toán đầu tư hoàn thành và Quyết định số 10/TCKT-CTX về việc phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành cho dự án, Tổng Công ty xác định chi phí đầu tư cho các tầng 1 thuộc các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6 là 7.834.838.370 đồng Việt Nam và thực hiện việc điều chỉnh tăng Tài sản cố định hữu hình và khấu hao. Đồng thời, căn cứ vào Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội ban hành ngày 1 tháng 8 năm 2006 ("Quyết định số 153"), Tổng Công ty, với tư cách là chủ đầu tư dự án, được quản lý và sử dụng toàn bộ tầng 1 nhà chung cư cao tầng để sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ công ích khu đô thị, phục vụ cho việc quản lý duy trì khu dân cư, có trách nhiệm tổ chức việc quản lý, vận hành khu chung cư theo đúng quy định của Nhà nước và Thành phố.

Dựa vào các tài liệu nêu trên, Tổng Công ty có quyền sử dụng và quản lý dài hạn đối với các tầng 1 thuộc các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6 của Khu Đô thị Yên Hòa. Trong trường hợp Tổng Công ty bàn giao lại diện tích các tầng 1 này cho UBND TP Hà Nội theo Quyết định 985/UB – NNĐC của UBND TP. Hà Nội, Tổng Công ty sẽ thu hồi các chi phí đầu tư đối với các hạng mục tài sản này.

Theo quan điểm của Công ty Kiểm toán, dựa trên các tài liệu và giải trình nêu trên của Tổng Công ty, do hiện tại có sự không thống nhất giữa Quyết định 985/UB-NNĐC và Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND về việc xử lý diện tích tầng 1 trong các chung cư cao tầng và Tổng Công ty hiện đang làm việc với các cơ quan hữu quan để giải quyết các nội dung này, nên Công ty Kiểm toán đã đưa ra ý kiến lưu ý về việc hạch toán các tài sản cố định hữu hình là chi phí đầu tư vào các tầng 1 của các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6 thuộc Dự án Khu Đô thị Yên Hòa.

4/ Về ý kiến lưu ý của Công ty Kiểm toán về việc Tổng Công ty tạm dừng trích trước chi phí lãi trên số dư các khoản phải nộp về cổ phần hóa cho SCIC trong năm 2012.

Tổng công ty thực hiện cổ phần hóa mô hình từ năm 2005 đến 2007, theo đó Tổng công ty (công ty mẹ) thực hiện việc cổ phần hóa bằng việc chào bán ra thị trường 8.562.500 cổ phần với hình thức giữ nguyên phần vốn Nhà nước tại CTX và phát hành thêm cổ phần tăng vốn điều lệ lên 203 tỷ đồng theo Quyết định số 1587/QĐ-BXD do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành ngày 21 tháng 11 năm 2006. Tổng Công ty đã thu được 547.931.591.847 đồng Việt Nam từ đợt chào bán này, trong đó thặng dư vốn cổ phần là 344.354.948.266 đồng Việt Nam.

Theo các quy định hiện hành một phần của số vốn thặng dư này phải nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh Vốn nhà nước ("SCIC"). Tổng Công ty đã nộp về SCIC một phần của khoản thặng dư vốn cổ phần với số tiền là 186.000.000.000 đồng Việt Nam tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2012. Đối với phần vốn chưa xác định phải nộp, Tổng công ty đã tạm hạch toán lãi theo thông báo của SCIC hàng năm vào chi phí các kỳ kinh doanh trước đây theo nguyên tắc thận trọng của kế toán. Tuy nhiên, trong năm 2012, Tổng Công ty đã tạm dừng trích chi phí lãi này (ước tính khoảng 24 tỷ đồng Việt Nam) do:

14
T
A
M
S
I
A
I

(i) Trong giai đoạn 2005 - 2011, Chính phủ đã ban hành một số văn bản pháp quy mới trong đó thay đổi các hướng dẫn về việc xác định giá trị của các khoản phải nộp về việc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, bao gồm Nghị định số 109/2007/NĐ – CP và Nghị định 59/2011/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 26 ngày 06 năm 2007 và ngày 18 tháng 7 năm 2011. Theo đó, Tổng Công ty được giữ lại phần thặng dư tương ứng với tỷ lệ cổ phiếu phát hành thêm. Tổng Công ty đang làm việc với các cơ quan hữu quan để xác định lại ảnh hưởng của các văn bản mới được ban hành này đối với giá trị của các khoản phải nộp nói trên.

(ii) Việc bàn giao giá trị doanh nghiệp của Tổng Công ty sau khi cổ phần hóa giữa Bộ Xây dựng và Bộ Tài chính, cũng như SCIC chưa được hoàn tất. Theo đó, Tổng Công ty đánh giá việc tính toán số lãi chậm nộp nêu trên chưa có cơ sở chắc chắn.

Do đó, Tổng Công ty đã dừng trích trước chi phí lãi vay từ các khoản phải nộp về cổ phần hóa cho SCIC căn cứ theo Nghị quyết số 08.02/NQ-CTX-HĐQT và Biên bản họp số 06/2012/CTX-HĐQT đề ngày 17 tháng 1 năm 2013 do Hội đồng Quản trị phê duyệt ngày 17 tháng 1 năm 2013.

Theo quan điểm của Công ty Kiểm toán, do Tổng Công ty đang làm việc với các cơ quan hữu quan để làm rõ cách thức xử lý đối với phần thặng dư vốn cổ phần chưa xác định này, và do việc bàn giao giá trị doanh nghiệp của Tổng Công ty sau khi cổ phần hóa giữa Bộ Xây dựng và Bộ Tài chính, cũng như SCIC chưa được hoàn tất, nên Công ty Kiểm toán đã đưa ra ý kiến lưu ý về vấn đề này.

5/ Về ý kiến lưu ý của Công ty Kiểm toán về việc ghi nhận giá trị lợi thế doanh nghiệp (thương hiệu) trên các báo cáo tài chính

Tổng công ty đã có văn bản số 862.1/CTX – TCKT ngày 04 tháng 09 năm 2012 để giải trình đối với ý kiến này trên báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm 2012 được soát xét bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

Trên đây là giải trình của Tổng Công ty về chênh lệch số liệu trước, sau kiểm toán và ý kiến của Công ty Kiểm toán trong các báo cáo tài chính riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012. Công ty xin báo cáo với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở giao dịch chứng khoán TP. Hà Nội để công bố thông tin theo quy định.

Trân trọng cảm ơn sự quan tâm, tạo điều kiện giúp đỡ của quý cơ quan.

Người ủy quyền công bố thông tin

Phó Tổng giám đốc



Đỗ Quang Thuận

Nơi gửi:

- Như k/g
- Cty E&Y (xác nhận, lưu)
- CTHĐQT, BTGD (để b/c)
- Lưu KHTC, VT

Xác nhận của Công ty Kiểm toán

Chúng tôi đã xem xét phần giải trình của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thương mại Việt Nam như được trình bày ở trên và nhận thấy các giải trình này phù hợp với các bằng chứng và các giải trình của Ban Giám đốc mà chúng tôi thu thập được trong quá trình kiểm toán các báo cáo tài chính riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thương mại Việt Nam.



Bùi Anh Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

