

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HÀ NỘI

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 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 hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thương mại Việt Nam (“Tổng Công ty”) cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 (sau đây gọi chung là “các báo cáo tài chính giữa niên độ”) như sau:

1/ 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 về việc vốn hóa chi phí lãi vay vào hàng tồn kho liên quan đến các bất động sản được mua bởi Tổng Công ty trên các báo cáo tài chính giữa niên độ

1.1 Tổng Công ty đã ghi nhận doanh thu và giá vốn hàng bán cho bất động sản là các căn hộ thuộc Dự án Khu nhà ở cao cấp Olalani (Đà Nẵng) trong các năm 2009, 2010 và 2011 với lợi nhuận gộp là khoảng 41 tỷ đồng Việt Nam. Theo quan điểm của chúng tôi đây là dự án đầu tư có tính chất trung hạn, thời gian bán hàng sẽ kéo dài qua một số năm. Việc ghi nhận hàng bán, hạch toán doanh thu, chi phí theo thực tế số căn hộ đã ký hợp đồng bán và thu tiền của khách hàng phát sinh trong năm. Việc ghi nhận cũng tuân thủ theo hướng dẫn tại công văn số 353/TCT-CS ngày 29/01/2010 và công văn số 518/TCT-CS ngày 14/2/2011 của Tổng Cục thuế hướng dẫn về quyết toán thuế TNDN năm 2009, 2010 đối với “Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà đã xác định được chi phí tương ứng với doanh thu thì doanh nghiệp kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo doanh thu trừ chi phí”. Ngoài ra, với các căn hộ Tổng Công ty mua lại từ nhà đầu tư bắt đầu ở giai đoạn hoàn thiện phần thô và bán lại cho bên thứ ba mà không phải là đơn vị trực tiếp đứng ra đầu tư xây dựng. Với thực tế này, cùng với các hợp đồng bán đã được ký kết, tiền đã thu từ khách hàng, cho thấy rủi ro gắn liền với nghĩa vụ của Tổng công ty trong thương vụ kinh doanh này là không lớn. Trên cơ sở đó, chúng tôi nhận thấy việc ghi nhận doanh thu đối với các hợp đồng bán đã ký kết là phù hợp.

Theo quan điểm của Công ty Kiểm toán, quyền sở hữu của các bất động sản này chưa được bàn giao cho người mua tại thời điểm ghi nhận doanh thu, cụ thể là Tổng Công ty chưa hoàn tất việc bàn giao các căn hộ này cũng như các giấy tờ pháp lý liên quan đến quyền sở hữu căn hộ cho khách hàng theo các điều khoản của hợp đồng bán căn hộ trong các năm 2009, 2010 và 2011. Công ty Kiểm toán đã dựa theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - Doanh thu và thu nhập khác, để đưa ra quan điểm rằng doanh thu chỉ được ghi nhận khi Tổng Công ty đã chuyển giao cho người mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản.

1.2 Tổng Công ty cũng đã vốn hóa chi phí lãi vay với số tiền là 25.278.844.066 đồng Việt Nam vào sổ dư hàng tồn kho liên quan đến bất động sản là các căn hộ được Tổng Công ty mua từ Dự án Khu nhà ở cao cấp Olalani (Đà Nẵng) để bán lại. Theo quan điểm của chúng tôi, việc vốn hóa các chi phí lãi vay trong kỳ vào hàng tồn kho, là các căn hộ, cũng nhằm đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Tuy nhiên, theo quan điểm của Công ty Kiểm toán, các căn hộ này chưa đủ điều kiện để được coi là tài sản dở dang cho mục đích vốn hóa lãi vay theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Cụ thể hơn, các bất động sản này không phải là các tài sản đang trong quá trình đầu tư xây dựng bởi Tổng Công ty và cần có một thời gian đủ dài để có thể bán, mà được Tổng Công ty mua lại từ chủ đầu tư trực tiếp của Dự án Khu nhà ở cao cấp Olalani.

Dựa trên các quan điểm này, Công ty Kiểm toán đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với việc ghi nhận doanh thu và giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản từ Dự án Khu nhà ở cao cấp Olalani và về việc vốn hóa chi phí lãi vay vào hàng tồn kho liên quan đến các bất động sản hình thành từ dự án này.

2/ 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 giữa niên độ

Trên các báo cáo tài chính giữa niên độ, Tổng Công ty đã trình bày một khoản vốn góp bằng giá trị lợi thế doanh nghiệp (thương hiệu) được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa với nguyên giá là 9 tỷ đồng Việt Nam phát sinh từ các năm tài chính trước ở tài khoản Chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong 10 năm. Giá trị còn lại của giá trị lợi thế doanh nghiệp này tại các ngày 30 tháng 6 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011 lần lượt là 5.587.500.000 đồng Việt Nam và 6.037.500.000 đồng Việt Nam.

Đồng thời, Tổng Công ty cũng đã sử dụng giá trị lợi thế doanh nghiệp (thương hiệu) - Constrexim - để góp vốn vào các công ty khác. Theo đó, Tổng Công ty đã ghi nhận giá trị lợi thế doanh nghiệp (thương hiệu) đem đi góp vốn trên tài khoản Đầu tư vào các công ty liên kết và tài khoản Đầu tư dài hạn khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011 với số tiền tương ứng là 5.022.770.000 đồng Việt Nam và 8.432.400.000 đồng Việt Nam.

Việc ghi nhận giá trị lợi thế doanh nghiệp của Tổng Công ty dựa trên một số quy định sau:

- i. Theo hướng dẫn của Nghị định 187/2004/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2004 và Nghị định 59/2011/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 18 tháng 7 năm 2011 về việc chuyển đổi công ty Nhà nước thành công ty cổ phần, giá trị lợi thế doanh nghiệp khi đánh giá giá trị công ty Nhà nước khi tiến hành cổ phần hóa được phép bao gồm giá trị thương hiệu; và
- ii. Giá trị lợi thế doanh nghiệp (thương hiệu) được đề cập đến trong Quyết định số 1207/QĐ/BXD ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 22 tháng 8 năm 2006 về việc định giá Tổng Công ty trong quá trình cổ phần hóa, nhưng lại không được định nghĩa và tính toán cụ thể trong quyết định này, cũng như trong các văn bản hướng dẫn có liên quan của Bộ Xây dựng.

Theo quan điểm của Công ty Kiểm toán, việc ghi nhận giá trị lợi thế doanh nghiệp đã nêu là dựa trên các quy định nêu trên, tuy nhiên, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành chưa có quy định cụ thể về việc ghi nhận tài sản là giá trị lợi thế doanh nghiệp (thương hiệu) này:

- i. Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 – Tài sản cố định vô hình và thông tư hướng dẫn chuẩn mực này không cho phép ghi nhận tài sản đối với lợi thế thương mại được tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp và khoản chênh lệch giữa giá trị thị trường của doanh nghiệp và giá trị tài sản thuần trên báo cáo tài chính của doanh nghiệp, nhưng cũng chưa có hướng dẫn cụ thể về hạch toán kế toán đối với thương hiệu hay giá trị lợi thế doanh nghiệp phát sinh từ cổ phần hóa; và
- ii. Hiện nay, Bộ Tài chính cũng chưa ban hành văn bản hướng dẫn cụ thể nào khác trong hệ thống Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Việt Nam về việc hạch toán giá trị thương hiệu.

Do đó, Công ty Kiểm toán đã lưu ý trên báo cáo soát xét độc lập đối với các báo cáo tài chính riêng và hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty.

Trên đây là giải trình của Tổng Công ty về ý kiến của Công ty Kiểm toán trong các báo cáo tài chính riêng và hợp nhất giữa niên độ. 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



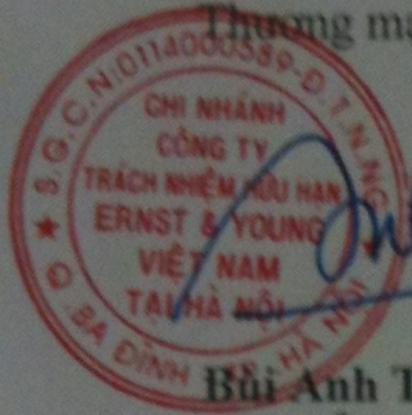
Đỗ Quang Thuận
Phó Tổng giám đốc

Nơi gửi:

- Như k/g
- Cty E&Y (xác nhận, lưu)
- CTHĐQT, BTGD (để b/c)
- Lưu TCKT, 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 soát xét các báo cáo tài chính riêng và hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thương mại Việt Nam.



Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc