



VAN PHÁT HUNG

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC**

-----๘๘๘๘๘-----

TP.HCM, ngày 9 tháng 9 năm 2011

Số: 87/11/CV-VPH

V/v: Giải trình kết luận soát xét đối với BCTC 6 tháng năm 2011

- Kính gửi:**
- **ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**
 - **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM**
 - **CÔNG TY TNHH KPMG**

Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng có nhận được công văn số 1623/2011/SGDHCM-NY của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM và công văn số 2871/UBCK-QLPH của Ủy Ban chứng khoán nhà nước yêu cầu Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (“Công ty”) giải trình về ý kiến ngoại trừ và kết luận soát xét của công ty kiểm toán đối với BCTC 6 tháng năm 2011, kèm theo xác nhận của công ty kiểm toán về khoản ngoại trừ và phương án giải quyết sắp tới đối với kết luận về các khoản nợ vay của công ty. Công ty xin được giải trình như sau:

1. Giải trình về kết luận ngoại trừ liên quan đến cách hạch toán chi phí khi Công ty thay đổi ý định sử dụng đối với phần đất ngoài ranh dự án đã được phê duyệt

Trong quá trình thực hiện các dự án khu dân cư, Công ty đã tiến hành đền bù hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc phạm vi dự án đã được thuận địa điểm nhưng sau đó có phát sinh chủ trương thu hẹp điều chỉnh ranh dự án. Ngoài ra, khi đền bù cho các hộ dân có phần đất nằm trên ranh dự án thì đa phần phải đền bù trọn thửa và việc này cũng dẫn đến việc có phần diện tích nằm ngoài ranh dự án không được sử dụng trong quá trình phát triển dự án. Chi phí phát sinh của phần diện tích đất ngoài ranh này trước đây đã được hạch toán vào giá thành chung của toàn dự án và đã được ghi nhận vào giá vốn hàng bán khi Công ty chuyển nhượng phần diện tích đất có thể bán của những dự án trong những năm trước đây. Tuy nhiên, phần diện tích đất ngoài ranh chưa được sử dụng này sẽ bán được trong tương lai nên Công ty ghi nhận lại chi phí của phần diện tích này đối ứng với bút toán điều chỉnh giảm giá vốn hàng bán trong giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011. Chi phí của phần đất ngoài ranh được ghi nhận lại trong giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 như sau:

Dự án	Chi phí của phần đất ngoài ranh được ghi nhận lại trong giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 (VNĐ)
1. Dân cư Phú Mỹ	2.261.021.950
2. Chung cư Phú Mỹ	333.754.227
3. Dân cư Phú Xuân	3.784.157.555
4. Dân cư Phú Xuân 2	13.987.463.150
Tổng cộng	20.366.396.883

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HUNG

Tầng 15, Tòa nhà IPC, 1489 Nguyễn Văn Linh, P.Tân Phong, Q.7, TP.HCM

ĐT: (08) 3776 0900 - 3776 0901 - Fax: (08) 3776 0902 - Email: contact@vanphathung.com.vn

2. Giải trình về các khoản nợ vay ảnh hưởng đến hoạt động liên tục của công ty

Hiện nay, do vốn đầu tư vào quỹ đất các dự án và các công trình gắn liền với dự án là rất lớn, nên nhìn chung tỷ lệ nợ vay của các công ty bất động sản trên thị trường chiếm tỷ trọng khá cao và Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng cũng không ngoại lệ. Tính đến thời điểm 30/06/2011, ngoài vốn tự có, Công ty còn có các khoản nợ vay ngắn hạn 566,9 tỷ đồng, nợ dài hạn 74,836 tỷ đồng. Các khoản nợ vay này chính là nguồn tài trợ đồng hành cùng với nguồn vốn tự có của Công ty, đã dùng để đầu tư vào các dự án trọng điểm và đã tạo nên các giá trị sản phẩm dở dang của công ty tính đến ngày 30/06/2011: Dự án Chung cư Phú Thuận: 533 tỷ đồng, dự án khu nhà ở Nhơn Đức: 364 tỷ đồng, dự án Quận 9: 80 tỷ đồng, dự án Phú Xuân 2: 69 tỷ đồng, dự án khu dân cư quận 2: 54 tỷ đồng,...

Ban Tổng giám đốc công ty tin tưởng rằng với những phương án liệt kê ở bên dưới thì khả năng các khoản nợ vay trên ảnh hưởng đến hoạt động liên tục của công ty là không đáng kể.

3. Phương án giải quyết sắp tới đối với các khoản nợ vay

Để giải quyết các khoản nợ vay đến hạn ở trên Ban Tổng giám đốc công ty sẽ áp dụng phối hợp các phương án sau:

- Xin tái tài trợ lại các khoản vay trên.
- Triển khai bán các căn hộ dự án La casa, thanh lý bán đất ngoài ranh các dự án, bán hàng tồn còn lại như: Căn hộ chung cư Phú Mỹ, các nền đất dự án Phú Mỹ, Các căn hộ Chung cư Sài Gòn Mới và Chung cư Phú Mỹ Thuận do công ty kinh doanh v.v
- Tìm đối tác chuyển nhượng lại đất dự án Quận 9, Quận 2 v.v
- Phát hành trái phiếu
- Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
TỔNG GIÁM ĐỐC



Trương Thành Nhân



KPMG Limited
10th Floor, Sun Wah Tower
115 Nguyen Hue Street
District 1, Ho Chi Minh City
The Socialist Republic of Vietnam

Telephone +84 (8) 3821 9266
Fax +84 (8) 3821 9267
Internet www.kpmg.com.vn

Ông Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Tầng 15, Tòa nhà IPC, Nguyễn Văn Linh
Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
Việt Nam

Tham chiếu VPH- 09092011

Liên hệ Chang Hung Chun/
Trương Vĩnh Phúc

Ngày 9 tháng 9 năm 2011

Kính gửi Ông Trương Thành Nhân

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (“Công ty”)

Giải trình của Công ty cho Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến kết luận soát xét trên báo cáo soát xét đối với báo cáo tài chính cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

Chúng tôi đã soát xét, theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 về Công tác Soát xét Báo cáo Tài chính, báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011. Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính giữa niên độ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan áp dụng cho báo cáo tài chính giữa niên độ. Mục đích của công tác soát xét của chúng tôi là đưa ra báo cáo nhận xét về báo cáo tài chính giữa niên độ này. Báo cáo soát xét của chúng tôi phát hành vào ngày 18 tháng 8 năm 2011 đã đưa ra kết luận ngoại trừ đối với báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011.

Ban Giám đốc của Công ty đã thông báo với chúng tôi là Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“SGD”) yêu cầu Công ty giải trình về kết luận ngoại trừ trên báo cáo soát xét và Công ty đã gửi chúng tôi một bản sao của Công văn số 1623/2011/SGDHCM-NY ngày 22 tháng 8 năm 2011 từ SGD. Do đó, Công ty đã viết Công văn số 87/11/CV-VPH ngày 9 tháng 9 năm 2011 (một bản đính kèm) để phản hồi yêu cầu của SGD.

Chúng tôi muốn xác nhận quan điểm của chúng tôi về cách hạch toán kế toán liên quan đến việc thay đổi ý định sử dụng đối với phần đất ngoài ranh dự án đã được phê duyệt trong giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 như được trình bày trong Phần 1 của Công văn số 87/11/CV-VPH ngày 9 tháng 9 năm 2011 như sau.

Ý kiến của Công ty Kiểm toán KPMG (“KPMG”)

Dựa vào các thủ tục soát xét được thực hiện theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 về Công tác Soát xét Báo cáo Tài chính, ý kiến của chúng tôi là theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan thì lợi nhuận tiềm năng phát sinh từ việc thay đổi ý định sử dụng đối với phần đất ngoài ranh dự án đã được phê duyệt phát sinh trong giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 nên được điều chỉnh phi hồi tố vào các kỳ tương lai khi các quyền sử dụng đất này được chuyển nhượng và không được ghi nhận lại chi phí của những phần đất này vào giá trị hàng tồn kho trong giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày.



Nếu Công ty thực hiện việc hạch toán kế toán như trên, giá trị hàng tồn kho – sản phẩm dở dang của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2011 sẽ giảm đi 20.366 triệu VNĐ và lợi nhuận sau thuế của Công ty cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 sẽ giảm đi 15.275 triệu VNĐ (sau khi trừ đi ảnh hưởng của thuế thu nhập với thuế suất 25%). Do đó, chúng tôi đã đưa ra kết luận ngoại trừ đối với báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 vì không đồng ý với việc ghi nhận lại giá trị của những phần đất ngoài ranh vào hàng tồn kho – sản phẩm dở dang đối ứng với việc ghi giảm giá vốn hàng bán trong giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011.

Chúng tôi muốn lưu ý rằng công văn này chỉ nhằm mục đích xác nhận quan điểm của KPMG về cách hạch toán kế toán liên quan đến lợi nhuận tiềm năng phát sinh từ việc thay đổi ý định sử dụng đối với phần đất ngoài ranh dự án đã được phê duyệt trong giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011. Công văn này không nhằm mục đích xác nhận những thông tin được trình bày bởi Công ty liên quan đến vấn đề này trong Công văn số 87/11/CV-VPH ngày 9 tháng 9 năm 2011.

Chúng tôi muốn lưu ý rằng công tác soát xét được thực hiện theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 về Công tác Soát xét Báo cáo Tài chính chỉ đưa ra mức độ đảm bảo vừa phải cho toàn bộ báo cáo tài chính và không nhằm mục đích đưa ra sự đảm bảo vừa phải cho từng khoản mục hoặc giao dịch trên báo cáo tài chính. Chúng tôi đã không thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào sau ngày phát hành báo cáo soát xét và công văn này không nhằm mục đích cập nhật hay bổ sung báo cáo soát xét mà chúng tôi đã phát hành.

Công văn này chỉ nhằm mục đích sử dụng cho Công ty trong việc phản hồi Công văn số 1623/2011/SGDHCM-NY ngày 22 tháng 8 năm 2011 của SGD và không nhằm sử dụng cho mục đích nào khác hoặc phân phối/cung cấp cho bất kỳ đối tượng nào khác mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của chúng tôi.

Cuối cùng chúng tôi muốn lưu ý rằng chúng tôi không chịu trách nhiệm hoặc nghĩa vụ đối với Công ty hoặc bất kỳ bên thứ ba nào nếu công văn này được cung cấp cho bên thứ ba mà không tuân thủ theo yêu cầu của đoạn trên hoặc nếu việc phát hành công văn xác nhận của chúng tôi dẫn đến tổn thất, thiệt hại hoặc ảnh hưởng bất lợi đến Công ty, nhân viên của Công ty hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác.

Chúng tôi xin cảm ơn Công ty đã cho chúng tôi có cơ hội được hỗ trợ Công ty trong việc phản hồi yêu cầu của SGD. Xin vui lòng liên hệ với chúng tôi nếu Công ty cần thêm sự hỗ trợ nào khác.

Trân trọng kính chào




Chang Hung Chun
Phó Tổng Giám đốc

