

Số: 148/CV-COMA18

V/v: Giải trình về lợi nhuận sau thuế TNDN
trên BCTC hợp nhất năm 2018.

Hà Nội, ngày 15 tháng 5 năm 2019

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

Thực hiện quy định tại nội dung Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính, hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần COMA 18 (mã chứng khoán CIG) giải trình về việc lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2018 (lãi) so với năm trước, cụ thể như sau:

Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*chỉ tiêu 61 trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ tiêu 60 trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên BCTC tổng hợp năm 2018*) lần lượt là: 2.345.806.694 đồng và 2.387.218.236 đồng

1. Về biến động lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC hợp nhất năm 2018

*** Báo cáo tài chính hợp nhất**

Năm 2018 là năm đầu tiên Công ty lập báo cáo hợp nhất nên không có số liệu so sánh. Số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2018 là của Công ty Mẹ chỉ cho mục đích trình bày.

Lợi nhuận kế toán sau thuế năm 2018 trên BCTC hợp nhất 2.345.806.694 đ là do năm 2018 Công ty Mẹ có giao dịch thành công chuyển nhượng bất động sản Nhà máy cơ khí của Công ty. Do vậy dẫn đến lợi sau thuế trên BCTC hợp nhất năm 2018 tăng.

Nguyên nhân:

Hoạt động kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp cũng như gia công cơ khí trong thời gian vừa qua mang lại hiệu quả không như mong muốn. Do vậy Ban lãnh đạo Công ty có chủ trương chuyển đổi mô hình kinh doanh từ kinh doanh bất động sản, làm nhà thầu thi công cơ khí, xây lắp sang lĩnh vực thi công hạ tầng khu công nghiệp và cho thuê cơ sở hạ tầng có sẵn. Để chuyển đổi mô hình hoạt động thì tất yếu phải có thời gian, và trong khoảng thời gian này Công ty chúng tôi chưa có doanh thu mà chủ yếu phát sinh chi phí. Hiện nay Công ty chúng tôi đang làm Dự án Khu công nghiệp tại huyện Kim Thành - Hải Dương và hiện tại Dự án này đang trong giai đoạn hoàn tất hồ sơ, thủ tục tại các Bộ, Ban, Ngành từ Trung ương đến Tỉnh và đang

chờ phê duyệt từ Trung ương. Dự kiến đến năm 2022 trở đi có nhà đầu tư mua hạ tầng cụ thể: Năm 2022 nhà đầu tư thuê khoảng 25% diện tích khu công nghiệp, năm 2023 nhà đầu tư thuê khoảng 35% diện tích khu công nghiệp, năm 2024 nhà đầu tư thuê khoảng 40% diện tích khu công nghiệp.

Doanh thu năm 2018 trên Báo cáo tài chính hợp nhất là doanh thu chuyên nhượng Nhà máy cơ khí của Công ty, doanh thu cho thuê hạ tầng Cụm công nghiệp Thanh Oai và doanh thu thu phí nước thải Cụm công nghiệp Thanh Oai.

Hiện nay toàn bộ nhân lực của công ty đang tập trung vào dự án khai thác hạ tầng khu công nghiệp (dự án này hiện nay chưa phát sinh doanh thu) nhưng công ty đã phải chi phí cho quỹ lương cao hơn so với cùng kỳ năm 2017. Mặt khác do công nợ phải thu của một số khách hàng đã phát sinh quá lâu và đến nay vẫn chưa thu được. Do vậy Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng dẫn đến chi phí quản lý năm 2018 cao hơn chi phí quản lý năm 2017. Sau đây là một vài chỉ tiêu tài chính so sánh năm 2018 và năm 2017:

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	ĐVT	2018	2017	Chênh lệch
A. BCTC hợp nhất				
Doanh thu thuần	Đồng	24.390.973.052	41.315.689.212	
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	2.345.806.694	233.940.382	
B. BCTC tổng hợp				
Doanh thu thuần	Đồng	24.390.973.052	41.315.689.212	
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	2.387.218.236	233.940.382	

2. Về ý kiến ngoại trừ trên Báo cáo tài chính năm 2018

Theo Báo cáo kiểm toán Số /BCKT-BCTC/CPA VIETNAM về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2018 của Công ty Cổ phần COMA18 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM phát hành ngày 15/05/2019 đã đưa ra ý kiến ngoại trừ như sau:

Số dư tại ngày 31/12/2018 của chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại dự án Westa là 292,09 tỷ đồng, số dư tại ngày 01/01/2018 là 257,09 tỷ đồng (tại thuyết minh 5.8), hiện dự án này chưa được quyết toán vốn đầu tư và xác định phương án kinh doanh cho phần tài sản của chủ đầu tư của dự án nên việc xác định doanh thu còn được thu hồi và lãi lỗ của dự án chưa được xác định. Do đó, chúng tôi không đưa ý kiến về các khoản mục này và ảnh hưởng (nếu có) của chúng đến các khoản mục

khác trên Báo cáo tài chính văn phòng, tổng hợp và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty.

Ý kiến của kiểm toán viên đã phản ánh đúng thực trạng của dự án Westa tính đến thời điểm 31/12/2018. Tuy nhiên, chúng tôi xin được giải trình cụ thể như sau:

Hiện nay COMA 18 đã thuê Công ty kiểm toán để quyết toán vốn đầu tư Dự án Westa, đến nay còn một vài nhà thầu chưa hoàn thiện hồ sơ quyết toán do đó kiểm toán chưa đủ căn cứ để ra số liệu cụ thể. Nhưng bên cạnh việc quyết toán thì vẫn còn vướng mắc là chưa xác định được giá thuê tầng thương mại do tòa nhà nằm ở vị trí không thuận lợi cho việc kinh doanh và các giao dịch khác mặc dù Công ty đã hạ giá thuê so với khu vực xung quanh, mặt khác Dự án vẫn còn tồn một số căn hộ có diện tích to (khoảng trên 150m²/căn) là 45 căn. Do vậy rất khó bán trong thời gian này mặc dù Công ty đã dùng nhiều hình thức bán hàng như (khuyến mại, giảm giá bán lỗ để thu hồi vốn...). Hiện tại Công ty đã liên kết, quảng bá với một số kênh phân phối bất động sản có uy tín để thúc đẩy bán nốt số căn còn lại và cho thuê hết sàn thương mại một cách nhanh nhất.

Dự án tòa nhà Westa có tổng mức đầu tư là 667 tỷ đồng, doanh thu đã được ghi nhận lũy kế tính đến thời điểm 31/12/2018 là 493,9 tỷ đồng tương ứng với 232 căn, phần còn lại của dự án chưa bán được và đã bán nhưng chưa bàn giao (tương ứng với 45 căn) và khu hạ tầng, văn phòng kinh doanh thương mại dịch vụ.

Khu hạ tầng, văn phòng kinh doanh thương mại dịch vụ chúng tôi chưa xác định phương án kinh doanh và chi phí lãi vay liên quan trực tiếp đến dự án đang trong quá trình thỏa thuận với ngân hàng. Do vậy, chúng tôi chưa xác định lãi lỗ một cách cụ thể về khả năng thu hồi của số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án này.

Báo cáo Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh!

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi
- Lưu CT, TCKT

CÔNG TY CP COMA 18



**CÔNG TY
CỔ PHẦN
COMA 18**

TỔNG GIÁM ĐỐC
Đỗ Quang Khuê