

Số: .15/CV-NVN

TP.HCM, ngày tháng năm

2015

V/v Giải trình ý kiến nhấn mạnh trong
BCTC hợp nhất năm 2014 và
không thuyết minh báo cáo bộ phận.

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam
Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM**

1. Tên tổ chức niêm yết: **Công ty cổ phần Nhà Việt Nam**
2. Mã chứng khoán niêm yết: **NVN**
3. Địa chỉ trụ sở chính: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, Tp. HCM
4. Điện thoại: 08.38181888 Fax: 08.38328899
5. **Nội dung giải trình về đoạn lưu ý trong ý kiến kiểm toán:**

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 được phát hành dưới dạng ý kiến chấp nhận toàn phần với đoạn lưu ý của Kiểm toán viên: “Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi xin lưu ý đến người đọc thuyết minh số V.13 về vấn đề khách hàng đã ứng trước 100% giá trị Quyền sử dụng đất theo hợp đồng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 với số tiền là 143.092.800.936 đồng. Tuy nhiên do khách hàng chưa đến nhận bàn giao theo thông báo của công ty, trong khi đó theo hợp đồng thì phải bàn giao bất động sản nên đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2014, Công ty chưa thể làm hồ sơ và thủ tục bàn giao cho Khách hàng. Do đó, Công ty chưa có cơ sở để ghi nhận doanh thu giá vốn tương ứng.”

6. Phân giải trình của công ty:

Theo hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty, Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư/Hợp đồng mua bán nhà với các khách hàng nhằm thực hiện việc đầu tư các dự án The Boat Club Residences, dự án Trường Thạnh 1 để chuyển giao quyền sở hữu cho khách hàng và thu tiền theo tiến độ hợp đồng. Tính đến niên độ tài chính 2014, tổng số tiền khách hàng ứng trước cho Công ty là 181.750.021.489 đồng trong đó khách hàng đã ứng trước 100% giá trị Quyền sử dụng đất theo hợp đồng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 với số tiền là 143.092.800.936 đồng.

Công ty đã tiến hành thủ tục để bàn giao bất động sản cho các khách hàng tuy nhiên do khách hàng chưa đến nhận bàn giao theo thông báo của công ty. Căn cứ theo Chuẩn mực kế toán số 14 Doanh thu và thu nhập khác: “Doanh nghiệp phải xác định thời điểm chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua trong từng trường hợp cụ thể. Trong hầu hết các trường hợp, thời điểm chuyển giao phần lớn rủi ro trùng với thời điểm chuyển giao lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hợp pháp hoặc quyền kiểm soát hàng hóa cho người mua.”. Căn cứ theo Thông tư 123/2012/TT-BTC ngày 02/07/2012: “Thời điểm xác định doanh thu tính thuế là thời điểm bên bán bàn giao bất động sản cho bên mua, không phụ thuộc việc bên mua đã đăng ký quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất, xác lập quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”. Do việc chưa thể bàn giao bất động sản nên Công ty chưa có cơ sở để ghi nhận doanh thu giá vốn tương ứng trong 6 tháng đầu năm tài chính 2014.



Chính vì vậy, Kiểm toán viên của Công ty Kiểm toán AAT đã cân trọng đưa ra điểm lưu ý này trong Báo cáo kiểm toán số 067/2014/BCKT-AAT cho Báo cáo tài chính hợp năm 2014 để người đọc báo cáo lưu ý về việc đã thu tiền theo tiến độ nhưng chưa ghi nhận doanh thu trong năm.

Công ty chúng tôi tôn trọng ý kiến của Kiểm toán viên là khách quan, phù hợp chế độ kế toán hiện hành.

7. Giải trình về việc không thuyết minh báo cáo bộ phận theo VAS 28:

Công ty nhận thấy hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Hoạt động kinh doanh bất động sản tạo ra doanh thu và lợi nhuận chủ yếu cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty; do vậy Ban Tổng Giám đốc Công ty giả định rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý là Việt Nam. Hơn nữa trong phần VI thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất đã phân loại doanh thu, chi phí và lợi nhuận cho từng hoạt động kinh doanh riêng biệt. Vì vậy, Công ty không trình bày thuyết minh báo cáo bộ phận.

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam cam kết chịu trách nhiệm trước cổ đông, nhà đầu tư, và pháp luật về thông tin bổ sung tại giải trình này.

Trân trọng.

Nơi nhận:
- Như trên
- Lưu Công ty

CÔNG TY CP NHÀ VIỆT NAM

Tổng Giám Đốc



TRẦN VĂN THÀNH

Xác nhận của Chi nhánh Công ty TNHH DV Kiểm toán Kế toán & Tư vấn thuế AAT tại Thành phố Hồ Chí Minh



Trương Quang Trung – Giám đốc

Giấy chứng nhận hành nghề kiểm toán

Số: 1752-2013-141-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2015

