

Số: 1131/2018/CV/CPA VIETNAM

Về việc xác nhận giải trình LN sau thuế TNDN BCTC  
xoát xét và ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Hà Nội, ngày 20 tháng 08 năm 2018

Kính gửi: **CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens nhận được Công văn số: 321/CV-CT ngày 20/08/2018 của Công ty Cổ phần COMA 18 về việc đề nghị xác nhận giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN và ý kiến kiểm toán ngoại trừ tại Báo cáo tài chính xoát xét 6 tháng đầu năm 2018, đã được Công ty Cổ phần COMA 18 giải trình tại Công văn số: 320/CV-CT ngày 20/08/2018. Về nội dung này, Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM có ý kiến như sau:

Chúng tôi xác nhận ý kiến giải trình đã được Công ty Cổ phần COMA18 giải trình tại Công văn số: 320/CV-CT ngày 20/08/2018 là phù hợp với tính hình thực tế của Công ty.

Nếu Công ty Cổ phần COMA 18 có bất cứ vấn đề gì liên quan đến nội dung nêu trên, xin vui lòng liên hệ với Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM.

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu CPA VIETNAM

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Phan Thanh Nam**

CÔNG TY CỔ PHẦN COMA18

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 20/CV – CT

V/v: Giải trình LN sau thuế TNDN và ý kiến kiểm toán ngoại trừ soát xét năm 2018

Hà Nội, ngày 20 tháng 08 năm 2018

**Kính gửi: CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

Hiện tại, Công ty Cổ phần COMA18 (mã chứng khoán CIG) giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp soát xét năm 2018 (lãi) so với năm 2017 và ý kiến kiểm toán ngoại trừ theo yêu cầu của Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 30/06/2017 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM phát hành, Công ty Cổ phần COMA18 đề nghị Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM xác nhận thông tin liên quan đến Báo cáo tài chính soát xét năm 2018 đính kèm Công văn số 20/CV- CT ngày 20/8/2018.

***Trân trọng cảm ơn và hợp tác./.***

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu Công ty

CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Đỗ Quang Khuê*

Số: 320./CV-CT

V/v: Giải trình Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2018.

Hà Nội, ngày 20 tháng 08 năm 2018

**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 Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2018, cụ thể như sau:

**1. Về biến động lợi nhuận sau thuế TNDN quý II năm 2018 trước và sau soát xét:**

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC tổng hợp và BCTC văn phòng quý II/2018 sau soát xét giảm so với trước soát xét là: 5.978.831.883 đồng do: Công nợ phải thu một số khách hàng đã phát sinh quá lâu mà đến nay vẫn chưa thu được do vậy Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng do vậy chi phí quản lý tăng, thu nhập khác giảm do hạch toán cho thuê hạ tầng lùi lại theo đúng kỳ kế toán. Những nguyên nhân này dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC tổng hợp và BCTC văn phòng quý II/2018 sau soát xét giảm so với trước soát xét.

**2. Về biến động Lợi nhuận kế toán sau thuế 6 tháng đầu năm từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 so với cùng kỳ năm 2017:**

**\* Báo cáo tài chính Tổng hợp**

Lợi nhuận kế toán sau thuế 6 tháng đầu năm 2018 so với cùng kỳ năm 2017 tăng 10.231.619.676 đồng là do năm 2018 chuyển nhượng thành công bất động sản Nhà máy cơ khí của Công ty. Do vậy dẫn đến lãi sau thuế 6 tháng đầu năm 2018 tăng so với cùng kỳ năm 2017.

**\* Báo cáo tài chính đơn vị cấp trên - khối Văn phòng Công ty**

Lợi nhuận kế toán sau thuế 6 tháng đầu năm 2018 so với cùng kỳ năm 2017 tăng 10.115.237.724 đồng là do nguyên nhân như trên. Do vậy dẫn đến lãi sau thuế 6 tháng đầu năm 2018 tăng so với cùng kỳ năm 2017.

Nguyên nhân:

Hoạt động kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp cũng như gia công cơ khí của Công ty 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 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 cao mà chủ yếu phát

N: 01  
ÔNG  
TN  
EM  
AVI  
HÀ



sinh chi phí. Hiện nay Công ty chúng tôi đang làm Dự án Khu công nghiệp tại huyện Kim Thành - Hải Dương và Dự án này đang trong giai đoạn hoàn tất hồ sơ, thủ tục tại các Bộ, Ban, Ngành từ Trung ương đến Tỉnh. Hiện tại, dự án này đang ở giai đoạn đầu, do đó chưa có doanh thu. Dự kiến từ năm 2022 trở đi sẽ có nhà đầu tư thuê hạ tầng khu công nghiệp Kim Thành - Hải Dương như sau: 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 6 tháng đầu năm 2018 trên Báo cáo tài chính Tổng hợp và Báo cáo tài chính đơn vị cấp trên - khối Văn phòng Công ty đều tăng so với năm 2017 là do chuyển nhượng bất động sản nhà máy cơ khí của Công ty.

Mặc dù Công ty thực hiện quán triệt tiết kiệm chi phí quản lý, chi phí bán hàng, tiết kiệm các chi phí khác. Hiện nay toàn bộ nhân lực của Công ty đang tập trung vào Dự án khai thác hạ tầng khu công nghiệp tại huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương (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 một số khách hàng đã phát sinh quá lâu mà đến nay vẫn chưa thu được do vậy Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng dẫn đến chi phí quản lý 6 tháng đầu năm 2018 cao hơn so với chi phí quản lý cùng kỳ năm 2017. Sau đây là một vài chỉ tiêu tài chính so sánh 6 tháng đầu năm 2018 và cùng kỳ năm 2017:

*Đơn vị tính: VND*

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2017	Chênh lệch
<b>A. BCTC Tổng hợp</b>			
Doanh thu thuần	23.082.998.998	15.757.459.102	7.325.539.896
Lợi nhuận sau thuế	10.396.159.707	164.468.031	10.231.619.676
<b>B. BCTC Văn phòng</b>			
Doanh thu thuần	23.082.998.998	15.757.459.102	7.325.539.896
Lợi nhuận sau thuế	10.396.159.707	280.921.983	10.115.237.724

Trên đây là những nguyên nhân chính dẫn đến lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2018 trên BCTC Tổng hợp và BCTC khối Văn phòng Công ty tăng so với lợi nhuận sau thuế BCTC cùng kỳ năm 2017.

### 3. Về ý kiến ngoại trừ trên Báo cáo tài chính soát xét cho năm 2018:

Theo Báo cáo Kiểm toán số 671/2018/BCSX-BCTCTH/CPA VIETNAM về Báo cáo tài chính soát xét cho năm 2018 kết thúc tại ngày 30/06/2018 của Công ty Cổ phần COMA18 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM phát hành ngày 15/08/2018 đã đưa ra ý kiến ngoại trừ như sau:

Số dư tại ngày 30/06/2018 của chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại dự án Westa là 261.6 tỷ đồng, số dư tại ngày 01/01/2018 là 257.09 tỷ đồng (tại thuyết minh 5.6), 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 và tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2018 của Công ty.

Ý kiến của kiểm toán viên đã phản ánh đúng thực trạng của dự án Westa tính đến thời điểm 30/6/2018. 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 150m<sup>2</sup>/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 30/06/2018 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 trên
- Lưu TCKT



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Đỗ Quang Khuê*