

Số: 0304/2019/CVGT  
V.v. trả lời CV số 499/SGDHCM-NY

TP. HCM, ngày 03 tháng 04 năm 2019

**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM**

- Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HCM**
- Mã chứng khoán: **FDC**
- Địa chỉ trụ sở chính: 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: 028 3822 1043
- Fax: 028 3822 5241
- Người thực hiện công bố thông tin: Quan Minh Tuấn

Loại thông tin công bố 24 giờ 72 giờ bất thường  theo yêu cầu định kỳ

**Nội dung thông tin công bố: Trả lời Công văn số 499/SGDHCM-NY của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM**

Ngày 28/03/2019, Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. HCM ("Công ty") có nhận được Công văn số 499/SGDHCM-NY của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM yêu cầu giải trình liên quan đến kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2018 từ lãi trước kiểm toán sang lỗ sau kiểm toán và giải trình liên quan đến Thuyết minh số 33 của BCTC kiểm toán năm 2018 về việc điều chỉnh hồi tố một số khoản mục của năm 2017 làm khoản mục LNST tại ngày 31/12/2017 giảm. Theo đó, chúng tôi xin trả lời lần lượt các câu hỏi của Quý Cơ quan như sau:

**Nguyên nhân biến động lợi nhuận hợp nhất sau thuế chuyển từ lãi (với số tiền là 35.024.005.985 VND) trước kiểm toán thành lỗ (với số tiền là 35.526.616.308 VND) sau kiểm toán trong BCTC 2018:**

Lợi nhuận hợp nhất sau thuế ("LNHNST") có sự chênh lệch như trên chủ yếu là do Công ty đã điều chỉnh giảm khoản mục doanh thu hoạt động tài chính với số tiền VND 50.547.735.708 VND phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng một phần vốn góp trong một dự án của Công ty mà Công ty đã ghi nhận trong BCTC 2018 chưa kiểm toán, cụ thể như sau:

Ngày 26 tháng 12 năm 2018, Công ty ký kết Hợp đồng Chuyển nhượng số 14112/HĐKT liên quan đến việc chuyển nhượng một phần vốn góp dự án Khu Dân cư Cần Giờ với một đối tác của Công ty. Tổng giá trị chuyển nhượng là 78.000.000.000 VND và tổng chi phí phát sinh của dự án này tương ứng với tỷ lệ chuyển nhượng là 27.452.264.292 VND. Tuy nhiên, khi đối chiếu với các nội dung của Hợp đồng Chuyển nhượng và căn cứ vào các quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam thì đơn vị kiểm toán đánh giá rằng Công ty chưa đáp ứng đầy đủ các điều kiện để ghi nhận doanh thu cho giao dịch này trong năm tài chính 2018. Vì vậy, Công ty đã điều chỉnh giảm khoản mục doanh thu hoạt động tài chính với số tiền VND 50.547.735.708 VND và điều chỉnh tăng khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang với số tiền là 27.452.264.292 VND trong BCTC 2018 sau kiểm toán. Việc điều chỉnh này là nguyên nhân chủ yếu ảnh hưởng đến sự biến động của LNHNST năm 2018 trước và sau kiểm toán như trình bày ở trên.

**Nguyên nhân và lý do phát sinh các điều chỉnh hồi tố của một số khoản mục của năm 2017 như trình bày ở Thuyết minh số 33 của BCTC 2018 kiểm toán, làm khoản mục LNST tại 31/12/2017 giảm:**

- Dự phòng phải trả ngắn hạn:

Trong năm 2018, Ban Tổng Giám đốc đã trích lập dự phòng tiền lãi ước tính phải trả đối với khoản thu trước từ các khách hàng đã góp vốn vào Dự án Khu Nhà ở Bình Trưng Đông, một dự án thành phần mà Công ty là một trong các nhà đầu tư thứ cấp, theo các Hợp đồng Góp vốn Đầu tư Xây dựng Nhà ở ("HĐGV") mà Công ty đã ký kết từ năm 2008. Cụ thể, theo các HĐGV này, trong trường hợp Công ty không thực hiện theo điều khoản của hợp đồng, Công ty phải hoàn trả lại số tiền khách hàng đã ứng trước cho Công ty, cộng với lãi suất tương đương với lãi suất tiền gửi ngân hàng tại thời điểm chuyển trả. Xét thấy thời gian thực hiện các HĐGV đã ký với khách hàng đã kéo dài trong khi chủ đầu tư hạ tầng chính của toàn bộ dự án vẫn chưa được xác định và để phù hợp với nguyên tắc thận trọng trong kế toán, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Công ty đã phát sinh nghĩa vụ phải hoàn trả lại tiền đã nhận trước cộng với tiền lãi cho các khách hàng từ các năm trước. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều chỉnh hồi tố bằng cách ghi tăng khoản mục "Dự phòng phải trả ngắn hạn" và khoản mục "Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn" tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 với số tiền là 45.123.321.131 VND.

- Chi phí phải trả ngắn hạn:

Trong năm 2018, Ban Tổng Giám đốc đã trích lập chi phí lãi do thanh toán chậm liên quan đến khoản tiền thuê đất phải trả của năm 2017 cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Cơ sở Hạ tầng KCN Chơn Thành (“Chơn Thành”) theo các điều khoản của hợp đồng cho thuê lại đất và phụ lục đi kèm mà một công ty con của Công ty đã ký với Chơn Thành. Cụ thể, theo điều khoản của Phụ lục số 01 của Hợp đồng số 17/HĐTĐ/KCNCT.2007 giữa Chơn Thành và công ty con của Công ty – Công ty TNHH Sản xuất Bao bì Thiên Ý (“Thiên Ý”), Chơn Thành sẽ thu thêm tiền lãi nếu Thiên Ý chậm thanh toán tiền thuê đất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Thiên Ý đã phát sinh và ghi nhận khoản tiền thuê đất phải trả quá hạn với Chơn Thành là 5.954.706.685 VND. Tuy nhiên số tiền lãi trả chậm phát sinh của năm 2017 theo điều khoản hợp đồng là 1.492.654.776 VND chưa được ghi nhận tại ngày 31 tháng 12 năm 2017. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã điều chỉnh hồi tố bằng cách ghi tăng khoản mục “Chi phí phải trả ngắn hạn” và ghi giảm khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” và “Lợi ích cổ đông không kiểm soát” tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 với số tiền lần lượt là 1.492.654.776 VND, 1.477.728.228 VND và 14.926.548 VND; và ghi tăng khoản mục “Chi phí khác” cho năm tài chính 2017 với số tiền là 1.492.654.776 VND.

- Chênh lệch giá trị hàng tồn kho:

Vào cuối năm tài chính 2018, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện kiểm kê hàng tồn kho của Thiên Ý và phát hiện hàng tồn kho có chênh lệch thiếu so với số liệu trên sổ sách. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã rà soát lại số dư hàng tồn kho tại ngày 31/12/2017 dựa trên số liệu thực tế đã kiểm kê vào cuối năm 2017 và đơn giá hàng tồn kho, và phát hiện khoản chênh lệch thiếu với số tiền là 11.297.707.648 VND. Dựa trên các thông tin hiện có, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng số chênh lệch hàng tồn kho này phát sinh từ thời điểm 31/12/2017 trở về trước. Vì vậy, Ban Tổng Giám đốc đã điều chỉnh hồi tố bằng cách ghi giảm các khoản mục “Hàng tồn kho”, “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” và “Lợi ích cổ đông không kiểm soát” tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 với số tiền lần lượt là 11.297.707.648 VND, 11.184.730.572 VND và 112.977.076 VND, và ghi tăng khoản mục “Giá vốn hàng bán” cho năm tài chính 2017 với số tiền là 11.297.707.648 VND.

Ảnh hưởng của các khoản mục được điều chỉnh hồi tố nêu trên đối với khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế)” tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 được tóm tắt như sau:

Khoản mục	Số liệu được trình bày trước đây	Ảnh hưởng của điều chỉnh hồi tố	Số liệu được trình bày lại
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Lỗ lũy kế)	3.024.919.690	(12.662.458.800)	(9.637.539.110)

Trên đây là nội dung giải trình theo Công văn số 499/SGDHCM-NY mà chúng tôi nhận được vào ngày 28/3/2019 từ quý Cơ quan. Nếu quý Cơ quan cần làm rõ hơn các giải trình nêu trên, xin vui lòng liên hệ với chúng tôi.

Trân trọng,

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh



Lê Chí Hiếu  
Tổng Giám đốc



**Ý kiến của đơn vị kiểm toán**

Chúng tôi đồng ý với các giải trình như trên của quý Công ty.



**Hàng Nhật Quang**  
**Phó Tổng Giám đốc**

