

TCT CỔ PHẦN XÂY LẬP DẦU KHÍ VIỆT NAM CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
CÔNG NGHIỆP VÀ DÂN DỤNG DẦU KHÍ

Số: 259/CNDD-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 8 năm 2025

V/v: Giải trình một số nội dung tại báo cáo  
soát xét thông tin tài chính giữa niên độ cho kỳ  
kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Trước hết Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí (PVC-IC) xin gửi  
tới Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội lời chào trân trọng.

Nhằm làm rõ một số nội dung tại báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ cho kỳ  
toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, chênh lệch về LNST trên 10% so với 6 tháng đầu  
năm 2024 và LNST lỗ. Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí (gọi tắt là  
“Công ty”) xin có một số ý kiến giải trình như sau:

**I. Cơ sở đưa ra kết luận từ chối:**

1. Trong số dư Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty bao gồm giá trị dở dang của dự án  
Khu phức hợp Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và Căn hộ tại số 33A, Đường 30/4, Phường 9,  
thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là số 33A, Đường 30/4, phường Tam Thắng,  
Thành phố Hồ Chí Minh) với giá trị là 32,99 tỷ VND (Thuyết minh số 09). Dự án này đã hoàn  
thành và đưa vào sử dụng từ năm 2018 nhưng đến thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ  
này, Công ty vẫn chưa được phê duyệt quyết toán dự án.

Giải trình của Công ty: Tại thời điểm lập báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm năm 2025, số dư chi  
phí SXKD dở dang của dự án Khu phức hợp Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng và Căn hộ tại số  
33A, đường 30/4, phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là số 33A đường  
30/4, phường Tam Thắng, TP. Hồ Chí Minh), với giá trị 32,99 tỷ VND. Đây là chi phí xây dựng  
của 123 chỗ đậu xe ô tô tại tầng hầm B2 thuộc sở hữu của chủ đầu tư. Hiện nay Công ty đã thuê  
đơn vị kiểm toán vốn đầu tư của dự án, sau khi có kết quả phê duyệt quyết toán vốn đầu tư thì  
Công ty sẽ hạch toán chi phí dở dang còn lại trên.

2. Khu đất tại địa chỉ số 35D Đường 30/4, Phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu  
(nay là số 35D, Đường 30/4, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) đã bị thu hồi theo  
Quyết định số 3339/QĐ - UBND ngày 28/10/2022 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.  
Tuy nhiên, Công ty chưa bàn giao lại lô đất cho địa phương và chưa xử lý đối với giá trị các tài sản  
trên đất.

Giải trình của Công ty: Sau khi có quyết định số 3339/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 của Ủy ban  
Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Công ty đã làm các thủ tục để bàn giao khu đất tại số 35 đường  
30/4, phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho Trung tâm phát triển quỹ đất  
tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, nhưng do vướng mắc một số tài sản trên đất chưa được tháo dỡ, nên hiện  
nay vẫn chưa bàn giao được. Vì vậy, chúng tôi vẫn đang sử dụng diện tích của khu đất này để làm  
trụ sở văn phòng Công ty và đóng tiền thuê đất hằng năm.

3. Công ty chưa thực hiện đánh giá khả năng thu hồi đối với khoản phải thu dài hạn Hợp tác Dự án  
chung cư Long Sơn Riverside số tiền là 12,89 tỷ VND (Thuyết minh 07) đã hoàn thành từ năm  
2019.



Giải trình của Công ty: Hiện nay Dự án đang được hoàn thiện hồ sơ pháp lý và làm thủ tục để kiểm toán vốn đầu tư của Dự án. Vì vậy Công ty chưa đánh giá hiệu quả của việc góp vốn vào dự án này. 4. Ngoài ra, Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các tài liệu liên quan đến số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 06 năm 2025 của các khoản nợ phải thu với giá trị lần lượt là 4,21 tỷ VND và 5,59 tỷ VND; các khoản nợ phải trả với giá trị lần lượt là 21,27 tỷ VND và 15,86 tỷ VND. Bằng các thủ tục soát xét đã thực hiện, chúng tôi vẫn không thu thập được đầy đủ các thông tin thích hợp về giá trị ghi sổ của các khoản công nợ chưa được xác nhận này.

Giải trình của Công ty: Tại thời điểm lập báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2025, Công ty đã làm xác nhận tương đối đầy đủ các khoản nợ phải thu, phải trả của chỉ tiêu phải thu ngắn hạn của khách hàng, phải thu ngắn hạn khác, phải trả người bán ngắn hạn và phải trả ngắn hạn khác. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo còn có một số ít khách hàng vẫn chưa gửi thư xác nhận nợ. Công ty chúng tôi sẽ tiếp tục liên hệ với khách hàng để xác nhận đầy đủ số công nợ này.

## II. Giải trình chênh lệch về LNST trên 10%:

\* Tổng doanh thu và thu nhập 6 tháng đầu năm 2025 so với 6 tháng đầu năm 2024 giảm 448.387.771 đồng, tương ứng giảm 10,35%, cụ thể như sau:

- Doanh thu xây lắp và cho thuê tài sản giảm 543.992.959 đồng, tương ứng giảm 23,72%.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 183.889.523 đồng, tương ứng tăng 23,53%.
- Thu nhập khác giảm 88.284.335 đồng, tương ứng giảm 7,01%.

\* Tổng chi phí 6 tháng đầu năm 2025 so với 6 tháng đầu năm 2024 giảm 1.756.535.218 đồng, tương ứng giảm 26,63%, cụ thể như sau:

- Giá vốn giảm 1.321.000.097 đồng, tương ứng giảm 68,38%.
- Chi phí QLDN tăng 90.215.371 đồng, tương ứng tăng 2,37%.
- Chi phí khác giảm 525.750.492 đồng, tương ứng giảm 60,75%.

\* LNST sau thuế 6 tháng đầu năm 2025 so với 6 tháng đầu năm 2024 chênh lệch nhiều hơn 10%: Nguyên nhân chính là do giá vốn giảm, chi phí khác giảm mạnh như đã nêu ở trên, nên LNST sau thuế TNDN của 6 tháng đầu năm 2025 so với 6 tháng đầu năm 2024 tăng 1.308.147.447 đồng, tương ứng tăng 57,82%.

## III. Giải trình LNST 6 tháng đầu năm 2025 lỗ:

Do trong 6 tháng đầu năm 2025 công ty chưa có công trình mới, vẫn chủ yếu là cho thuê tài sản, máy móc thiết bị, chi phí quản lý doanh nghiệp vẫn cao dẫn đến kết quả SXKD lỗ.

Trên đây là nội dung giải trình của Công ty cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí. Kính trình Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và các nhà đầu tư được biết.

Trân trọng!

### Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT; Ban KS (e-copy);
- Lưu VT; TCKT (lính 6).



**Lê Minh Hải**

*Handwritten signature/initials in blue ink.*