

Số: 771 /CV-CT

V/v: Giải trình về lợi nhuận sau thuế TNDN  
trên BCTC soát xét năm 2017 so với cùng kỳ  
năm 2016

Hà Nội, ngày 5 tháng 10 năm 2017

**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 quý II/2017 (lãi) so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:

Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*chỉ tiêu 60 trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và chỉ tiêu 60 trên báo cáo kết quả kinh doanh đơn vị cấp trên – khối văn phòng công ty soát xét năm 2017*) lần lượt là: 164.468.031 đồng và 280.921.983 đồng.

**\* Báo cáo tài chính tổng hợp**

Lợi nhuận kế toán sau thuế 6 tháng đầu năm từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 so với cùng kỳ năm 2016 giảm 465.293.522 đồng tương ứng giảm 73.88% là do doanh thu 6 tháng đầu năm 2017 giảm 41.69% so với doanh thu cùng kỳ năm 2016.

**\* Báo cáo tài chính đơn vị cấp trên - khối văn phòng công ty**

Lợi nhuận kế toán sau thuế 6 tháng đầu năm từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 so với cùng kỳ năm 2016 giảm 418.985.736 đồng tương ứng giảm 59.86% là do doanh thu 6 tháng đầu năm 2017 giảm 54.9% so với doanh thu cùng kỳ năm 2016.

Nguyên nhân:

Doanh thu 6 tháng đầu năm 2017 trên Báo cáo tài chính tổng hợp và báo cáo tài chính đơn vị cấp trên - khối văn phòng công ty giảm lần lượt là 11.265.192.987 đồng và 8.257.015.961 đồng là do giảm doanh thu xây lắp và doanh thu cơ khí. Hiện tại công ty chúng tôi đang đi vào khai thác hạ tầng các dự án khu công nghiệp nhưng đang ở giai đoạn đầu. Do đó chưa có doanh thu trong giai đoạn này.

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 (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 2016. Do vậy nó ảnh hưởng đến lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2017. Sau đây là một vài chỉ tiêu tài chính so sánh của 6 tháng đầu năm 2017 và cùng kỳ năm 2016:

Chỉ tiêu	ĐVT	2017	2016	Chênh lệch
<b>A. Báo cáo tài chính tổng hợp soát xét năm 2017</b>				
Doanh thu thuần	Đồng	15.757.459.102	27.022.652.089	-11.265.192.987
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	164.468.031	629.761.553	-465.293.522
<b>B. Báo cáo tài chính tổng</b>				

hợp đơn vị cấp trên – khối văn phòng công ty soát xét năm 2017				
Doanh thu thuần	Đồng	15.757.459.102	24.014.475.063	-8.257.015.961
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	280.921.983	699.907.719	-418.985.736

Trên đây là những nguyên nhân chính dẫn đến lợi nhuận sau thuế BCTC tổng hợp và khối văn phòng công ty 6 tháng đầu năm 2017 giảm so với lợi nhuận sau thuế BCTC cùng kỳ năm 2016.

Như ở trên, do 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, 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 chỉ 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. Dự kiến thủ tục này sẽ xong trong năm 2018 và năm 2019 đến năm 2021 là đo đạc, kiểm đếm và lên kế hoạch tài chính đền bù cho người dân và tiến hành san lấp xây dựng đường, điện, hệ thống thoát nước, nhà điều hành, khu xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp. Dự kiến đến năm 2022 trở đi có nhà đầu tư mua hạ tầng cụ thể: Năm 2022 nhà đầu tư thuê khoản 25% diện tích khu công nghiệp, năm 2023 nhà đầu tư thuê khoản 35% diện tích khu công nghiệp, năm 2024 nhà đầu tư thuê khoản 40% diện tích khu công nghiệp. Căn cứ vào thời gian thi công và tiến độ các nhà đầu tư thuê hạ tầng, COMA 18 dự kiến từ năm 2022 trở đi sẽ bù đắp được dần số lỗ lũy kế đến 30/6/2017 là: 127,57 tỷ

Hiện nay COMA 18 đã thuê Công ty kiểm toán để quyết toán vốn đầu tư Dự án Westa, đến nay các gói thầu đã quyết toán được 1/3 tổng số các gói thầu của Dự án. Dự tính đến hết năm tài chính 2017 thì quyết toán xong. Nhưng bên cạnh việc quyết toán thì vẫn còn vướng mắc là chưa xác định được giá thuê tăng thương mại mặc dù 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 các nhanh nhất.

Theo Báo cáo kiểm toán số 651/2017/BCSX-BCTC/CPA VIETNAM về Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2017 của Công ty Cổ phần COMA18 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM phát hành ngày 15/8/2017 đã đưa ra ý kiến ngoại trừ như sau:

Số dư tại ngày 30/6/2017 của chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại dự án Westa là 263,2 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 trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2017 của Công ty.

Ý kiến của kiểm toán viên đã phản ánh đúng thực trạng của dự án Westa tính đến thời điểm 30/6/2017. Tuy nhiên, chúng tôi xin được giải trình cụ thể như sau:


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 30/6/2017 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



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Đỗ Quang Khuê*

Xác nhận của Công ty Kiểm toán

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM xác nhận ý kiến giải trình nêu trên của Công ty Cổ phần COMA18 là phù hợp với tình hình thực tế của Công ty.

*Trân trọng!*

Hà nội, ngày 5 tháng 10 năm 2017

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Vũ Ngọc Ân*