

TỔNG CTY CP XÂY LẬP DẦU KHÍ VIỆT NAM  
**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 196 /ĐTDK-TCKT

Cà Mau, ngày 2 tháng 5 năm 2017

V/v giải trình nguyên nhân chênh lệch lợi  
nhuận sau kiểm toán và ý kiến ngoại trừ của  
Kiểm toán viên.

Kính gửi:

- Ủy Ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015  
về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán,

Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Dầu khí (PVC-Mekong) đã công bố Báo cáo  
tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 được kiểm toán bởi Công ty  
TNHH Deloitte Việt Nam.

PVC-Mekong xin giải trình nguyên nhân chênh lệch lợi nhuận trên Báo cáo tài  
chính sau kiểm toán và ý kiến ngoại trừ của kiểm toán (như phụ lục đính kèm).

Rất mong Ủy Ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội  
xem xét và chấp thuận.

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- HĐQT, Ban KS PVC-Mekong (báo cáo);
- Deloitte Việt Nam (xác nhận thông tin);
- Lưu: VT.

**Đính kèm:**

- BCTC năm 2016 đã kiểm toán.
- Phụ lục đính kèm.





**GIÁM ĐỐC**

  
**Trần Quốc Huy**

**NGUYÊN NHÂN CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU KIỂM TOÁN  
VÀ GIẢI TRÌNH CÁC Ý KIẾN NGOẠI TRỪ**

*Đính kèm theo Công văn số 196/ĐTDK-TCKT ngày 29/3/2017*

**I. Chênh lệch lợi nhuận trước và sau kiểm toán:**

Theo Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trước và sau kiểm toán, lợi nhuận năm 2016 sau kiểm toán chênh lệch trước kiểm toán 19.362.307.365 đồng, chi tiết như sau (đồng):

Chỉ tiêu	Trước kiểm toán	Sau kiểm toán	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)
1. Doanh thu bán hàng, dịch vụ	252.917.005.060	252.917.005.060	-
2. Giá vốn hàng bán	239.718.985.002	236.422.870.774	(3.296.114.228)
3. Lợi nhuận gộp (1)-(2)	13.198.020.058	16.494.134.286	3.296.114.228
4. Doanh thu tài chính	112.663.859	112.663.859	-
5. Chi phí tài chính	395.365.001	1.590.683.689	1.195.318.688
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.260.616.670	14.956.460.895	5.695.844.225
7. Lợi nhuận thuần từ sản xuất kinh doanh (3)+(4)-(5)-(6)	3.654.702.246	59.653.561	(3.595.048.685)
8. Thu nhập khác	2.873.856.300	2.873.856.300	-
9. Chi phí khác	4.690.267.335	19.413.360.793	14.723.093.458
10. Lợi nhuận khác (8)-(9)	(1.816.411.035)	(16.539.504.493)	(14.723.093.458)
11. Tổng lợi nhuận trước thuế (7)+(10)	1.838.291.211	(16.479.850.932)	(18.318.142.143)
12. Thuế TNDN hiện hành		1.044.165.222	1.044.165.222
13. Lợi nhuận sau thuế TNDN (11)-(12)	1.838.291.211	(17.524.016.154)	(19.362.307.365)

**1. Về chênh lệch giá vốn, chi phí tài chính:**

+ Về giá vốn (2): Theo yêu cầu của Kiểm toán viên, Công ty điều chỉnh giảm giá vốn và ghi tăng lợi nhuận các công trình thi công với giá trị 1,88 tỷ đồng.

+ Về chi phí tài chính (5): Chi phí phát sinh từ lãi vay phải trả cho bất động sản đã được PVC-Mekong hạch toán vào giá vốn khi chuyển nhượng, nhưng theo ý kiến của kiểm toán chi phí này phân loại lại cho phù hợp, vì vậy trong Báo cáo tài chính sau kiểm toán điều chỉnh giảm Giá vốn hàng bán 1,19 tỷ đồng và ghi tăng Chi phí tài chính số tiền tương ứng.

Như vậy, giá vốn sẽ giảm khoảng 3,29 tỷ đồng và Chi phí tài chính tăng 1,19 tỷ đồng.

## **2. Chênh lệch chi phí quản lý doanh nghiệp:**

Theo yêu cầu của kiểm toán, Công ty cần phải trích lập dự phòng cho các nợ quá hạn thanh toán, số tiền 5,69 tỷ đồng và ghi vào Chi phí quản lý (TK 6426) theo quy định.

## **3. Chênh lệch chi phí khác và thuế thu nhập hiện hành:**

Đến 31/12/2016, PVC-Mekong và các Chi nhánh còn nợ, lãi, phạt thuế theo các thông báo thuế, theo ý kiến kiểm toán PVC-Mekong cần phải ghi nhận các khoản này, điều này làm cho Chi phí khác (9) tăng 14,72 tỷ đồng và Chi phí thuế TNDN (12) ghi nhận thêm 1,04 tỷ đồng.

**Như vậy, Báo cáo tài chính của PVC-Mekong theo kiểm toán sau khi ghi nhận các bút toán như trên sẽ lỗ 17,5 tỷ đồng.**

## **II. Giải trình ý kiến ngoại trừ BCTC:**

Tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 727/VN1A-HN-BC, Công ty TNHH Deloitte Việt Nam có nêu ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau:

“1. Như trình bày tại Thuyết minh số 10 và số 11 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty chưa ghi nhận vào kết quả kinh doanh (i) giá trị tài sản thiếu chờ xử lý là giá trị vật tư tồn kho hao hụt và chênh lệch giữa chi phí thực tế và chi phí quyết toán của dự án Khu phức hợp thương mại, khách sạn, văn phòng cho thuê Bạc Liêu (Bạc Liêu Tower), với số tiền khoảng 2,9 tỷ VND và (ii) dự phòng giảm giá hàng tồn kho là chênh lệch giữa giá trị còn lại của hàng hóa bất động sản đầu tư tại Khu phức hợp thương mại, khách sạn, văn phòng cho thuê Bạc Liêu và giá bán dự kiến của dự án này, với số tiền khoảng 3,4 tỷ VND. Các tài liệu tại Công ty cho thấy, nếu Công ty ghi nhận giá trị tài sản thiếu chờ xử lý và giá trị dự phòng giảm giá hàng tồn kho nêu trên vào kết quả kinh doanh thì trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, khoản mục “Tài sản thiếu chờ xử lý” sẽ giảm đi khoảng 2,9 tỷ VND và khoản mục “Dự phòng giảm giá hàng tồn kho” sẽ tăng lên khoảng 3,4 tỷ VND. Đồng thời, trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, chỉ tiêu “Chi phí khác” sẽ tăng khoảng 2,9 tỷ VND, chỉ tiêu “Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp” sẽ tăng khoảng 3,4 tỷ VND và lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ tăng khoảng 6,3 tỷ VND.

2. Như trình bày tại Thuyết minh số 11 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bao gồm khoảng 5,1 tỷ VND là chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang tại các đội xây dựng và xí nghiệp tư vấn (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: khoảng 5,6 tỷ VND). Công ty chưa đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được cho các chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang này nên chưa trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho tương ứng. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến giá trị thuần có thể thực hiện được cho chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang nêu trên cũng như không thể thực hiện được các thủ tục thay thế để đánh giá về giá trị dự phòng

0004  
CÔNG  
CỔ P  
T TRIỆ  
DẦU  
YÊU-T

giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

3. Như trình bày tại Thuyết minh số 14 phần Thuyết minh báo tài chính, tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí - 3C đang được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán với giá trị ghi sổ và giá trị dự phòng cho khoản đầu tư này lần lượt là 5,4 tỷ VND và 0 VND. Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến giá trị hợp lý đối với khoản đầu tư này cũng như không thể thực hiện được các thủ tục thay thế để đánh giá về giá trị dự phòng cần phải trích lập. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

4. Như trình bày tại Thuyết minh số 20 phần Thuyết minh báo tài chính, tại ngày lập báo cáo này, Công ty đang làm việc với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương - Chi nhánh Cà Mau (Oceanbank Cà Mau) về đề nghị miễn lãi vay và lãi phạt liên quan đến khoản vay của Công ty tại Oceanbank, do đó, Công ty chưa ghi nhận 39,3 tỷ VND chi phí lãi vay, phạt chậm trả cho Oceanbank Cà Mau. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định chi phí lãi vay, lãi phạt chậm trả cần được ghi nhận trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.”

**PVC-Mekong xin giải trình các ý kiến kiểm toán ngoại trừ trên như sau:**

1. Tại ngày 31/12/2016, số dư tài sản thiếu chờ xử lý với số tiền khoảng 2,9 tỷ đồng phản ánh chênh lệch vật tư tồn kho và chênh lệch giữa chi phí thực tế và chi phí quyết toán của dự án Khu phức hợp thương mại, khách sạn, văn phòng cho thuê Bạc Liêu (Bạc Liêu Tower), chưa được ghi nhận vào kết quả kinh doanh. Ban Giám đốc PVC-Mekong đánh giá thận trọng và quyết định sẽ ghi nhận tài sản thiếu chờ xử lý trên vào kết quả kinh doanh khi chuyển nhượng thành công tòa nhà Bạc Liêu Tower.

PVC-Mekong đang theo dõi giá trị dự án Bạc Liêu Tower là hàng hóa bất động sản, sẵn sàng để bán dựa trên các quyết định chuyển nhượng dự án đã được Hội đồng Quản trị PVC-Mekong thông qua. Ban Giám đốc tin tưởng rằng việc ghi nhận này phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

PVC-Mekong đã thế chấp giá trị hàng hóa này để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngắn hạn tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương - Chi nhánh Cà Mau (Oceanbank Cà Mau).

Theo Biên bản cuộc họp ngày 21/9/2016 giữa UBND tỉnh Bạc Liêu, Tập đoàn Dầu khí Việt Nam, Tổng Công ty Khí Việt Nam (PVGas), Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí (PVC) và PVC-Mekong về việc thống nhất phương án chuyển nhượng tòa nhà Bạc Liêu Tower, PVGas thực hiện mua, chuyển nhượng tòa nhà Bạc Liêu Tower cho UBND tỉnh Bạc Liêu với giá chuyển nhượng sau thuế là 198 tỷ đồng theo hình thức trả chậm trong vòng 10 năm không tính lãi. PVGas xây dựng phương án chuyển

nhượng và cùng PVC-Mekong, Oceanbank Cà Mau hoàn tất các thủ tục liên quan để chuyển nhượng tòa nhà cho UBND tỉnh Bạc Liêu.

Ngày 01/11/2016, UBND tỉnh Bạc Liêu gửi Công văn số 219/TTr-UBND trình Thủ tướng Chính phủ để mua tòa nhà Bạc Liêu Tower theo hình thức lựa chọn nhà thầu trong trường hợp đặc biệt. Ngày 14/11/2016, Văn phòng Chính phủ gửi Công văn số 9760/VPCP-KTN gửi Tập đoàn Dầu khí và các Bộ có liên quan để lấy ý kiến xem xét, quyết định.

Tại ngày lập báo cáo tài chính này, việc chuyển nhượng tòa nhà Bạc Liêu Tower chưa hoàn thành, do đó, Ban Giám đốc PVC-Mekong quyết định chưa ghi nhận dự phòng chênh lệch giá trị còn lại sau khi trích lập dự phòng và giá bán dự kiến của tòa nhà Bạc Liêu Tower với số tiền khoảng 3,4 tỷ đồng vào kết quả kinh doanh năm 2016.

2. Một số công trình của Văn phòng và Chi nhánh của PVC-Mekong được đánh giá là khả năng thu được doanh thu trong tương lai không cao và đã thi công xong nhưng vẫn được theo dõi trên chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong năm với giá trị tương ứng là 5,1 tỷ đồng. Ban Giám đốc PVC-Mekong khẳng định rằng PVC-Mekong vẫn đang tiếp tục làm việc với các chủ đầu tư và các ĐXD để thu hồi giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang nêu trên. Ban Giám đốc đã lập kế hoạch xử lý các khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dứt điểm thông qua quyết toán nội bộ và bù trừ công nợ với các cá nhân, ĐXD và Xí nghiệp TVĐTXD liên quan trong thời gian tới. Ban Giám đốc đánh giá dự phòng (nếu cần trích lập) sẽ không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016. Do đó, Ban Giám đốc không trích lập bất cứ khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho vào báo cáo tài chính cho giá trị dở dang nêu trên.

3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác với số tiền 5,4 tỷ đồng thể hiện khoản đầu tư mua 540.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí - 3C (Công ty 3C) theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp ngày 30/12/2011 giữa PVC-Mekong và Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, PVC-Mekong chưa thu thập được báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty 3C cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016. Theo đó, PVC-Mekong chưa trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác tại ngày 31/12/2016.

4. PVC-Mekong đang thực hiện đàm phán với Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương (Oceanbank) về việc đề nghị miễn giảm lãi vay và lãi phạt liên quan đến các khoản vay của PVC-Mekong tại Oceanbank. Do đó, trong tổng số lãi vay và lãi phạt chậm trả cho Oceanbank Cà Mau từ năm 2014 đến hết năm 2016 là khoảng 47,1 tỷ đồng, PVC-Mekong đã ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh các năm trước với số tiền 7,8 tỷ đồng (số dư lãi vay đã ghi nhận được trình bày tại Thuyết minh số 18) và còn khoảng 39,3 tỷ đồng chưa được PVC-Mekong ghi nhận vào báo cáo tài chính của PVC-Mekong. PVC-Mekong vẫn đang tiếp tục làm việc với Oceanbank về số lãi vay và lãi phạt chậm trả cần ghi nhận trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết

thức ngày 31/12/2016. Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc PVC-Mekong đã đánh giá và tin tưởng khoản lãi vay và lãi phạt chậm trả sẽ được Oceanbank chấp nhận nhằm chia sẻ khó khăn và tạo điều kiện cho doanh nghiệp và tạo điều kiện cho PVC-Mekong có điều kiện trả gốc khoản vay hiện tại tại Ngân hàng này (gốc vay Oceanbank tại 31/12/2016 là 119.539.630.318 đồng), do đó, Ban Giám đốc PVC-Mekong quyết định chưa ghi nhận bất cứ khoản lãi đối với khoản vay từ Oceanbank cho năm tài chính 2016, PVC-Mekong sẽ thực hiện điều chỉnh trên Báo cáo tài chính khi nhận được thông báo chính thức từ Oceanbank.

Trên đây là nội dung giải trình nguyên nhân lỗ của PVC-Mekong và các ý kiến ngoại trừ của Kiểm toán cho Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2016. Ban giám đốc PVC-Mekong cam kết về các nội dung trong bản giải trình là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm về nội dung thông tin công bố.

Rất mong Ủy Ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội xem xét và chấp thuận.

Trân trọng!

