

Số: 145 /CV-CT-TCKT

Hà Nội, ngày 4 tháng 4 năm 2013

V/v: Giải trình về ý kiến kiểm toán đối với các  
b/c tài chính riêng và hợp nhất năm 2012

**Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HCM**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (SUDICO) xin gửi tới Quý Cơ quan lời chào trân trọng!

Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định, Chúng tôi xin giải trình về ý kiến của Kiểm toán đối với các Báo cáo tài chính riêng và các Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 (sau đây được gọi chung là “các Báo cáo tài chính”) như sau:

**I. Lưu ý của Công ty Kiểm toán – Công ty TNHH Ernst & Young - về cơ sở hoạt động liên tục của Công ty và các Công ty con:**

*“Các thông tin trên và các thông tin khác như được trình bày tại thuyết minh 2.3 cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể gây ra sự nghi ngờ đáng kể về khả năng tiếp tục hoạt động liên tục của công ty. Tuy nhiên, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Công ty đã có kế hoạch tài chính để Công ty có khả năng xử lý và thanh toán các khoản nợ đến hạn trả và tiếp tục hoạt động trong năm tài chính tiếp theo mà không gặp trở ngại nào.”*

**II. Giải trình của Công ty SUDICO :**

Về khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn trả và tiếp tục hoạt động trong năm tài chính tiếp theo mà không gặp trở ngại nào.

- Hiện tại Công ty SUDICO đang có lượng tài sản rất lớn là các bất động sản đã đủ điều kiện kinh doanh tại các dự án:
  - Dự án khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng (tổng diện tích 233ha, trong đó diện tích đất thương phẩm là 107ha);
  - Dự án khu nhà ở Văn La - Văn Khê (12ha);
  - Dự án Khách sạn Sông Đà - Hạ Long;
  - Dự án Khu dân cư Long Tân - Nhơn Trạch - Đồng Nai (65ha);
  - Các dự án đang trong quá trình đầu tư: dự án khu đô thị mới Tiến Xuân (1.115ha), dự án Hòa Hải - Đà Nẵng (12ha), dự án Khu du lịch sinh thái Sông Đà Ngọc Vòng (39ha). .v..v.

Các dự án này đều thực hiện đầu tư từ năm 2003, 2004 nên có chi phí giá thành thấp. SUDICO có thể hoàn toàn chủ động kinh doanh với các mức giá khác nhau mà vẫn luôn đảm bảo lợi nhuận cho Công ty do các tài sản này đều có giá trị lớn mang tính thanh khoản tốt. Cụ thể, chỉ tính riêng tại dự án khu đô thị mới Nam An Khánh: Công ty còn 58 ha đất thương phẩm, nếu tạm tính giá thị trường hiện tại khoảng 21,5trđ/m<sup>2</sup> thì giá trị tài sản của SUDICO tại dự án Nam An Khánh vào khoảng 12.470 tỷ Đồng.

Như vậy, với nguồn tài sản hiện có của SUDICO sẽ đảm bảo thanh toán các khoản nợ và bù đắp đủ các khoản lỗ lũy kế trong năm 2012 đồng thời đảm bảo lợi nhuận dương cho các năm tiếp theo

2. Để đảm bảo hoàn thành kế hoạch doanh thu và lợi nhuận cũng như dòng tiền để trả nợ trong năm 2013, SUDICO đã có phương án kinh doanh một phần diện tích đất kinh doanh thuộc dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh (Hội đồng quản trị công ty cũng đã có nghị quyết về việc triển khai kinh doanh từ 7ha đến 8ha đất thương phẩm trong năm 2013 với giá trị khoảng 1.500 tỷ Đồng). Đồng thời Công ty sẽ tiến hành thu hồi 220 tỷ Đồng công nợ đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho các nhà đầu tư thứ phát đã phát sinh trong các năm trước.

Thực tế hiện tại chỉ trong mấy ngày cuối tháng 3/2013, SUDICO đã bắt đầu thực hiện triển khai kinh doanh đợt 1 tại dự án KĐT Nam An Khánh và đã có khoản lợi nhuận dự kiến từ 10 tỷ Đồng – 20 tỷ Đồng.

Bên cạnh đó Công ty cũng đang tiến hành thoái vốn tại một số dự án hiệu quả thấp để đảm bảo dòng tiền trong các năm tiếp theo (trong tháng 3/2013 đã thoái vốn và thu hồi được 25 tỷ Đồng góp vốn tại dự án Cactus Cam Ranh - Khánh Hòa).

3. Bên cạnh các nhà đầu tư cá nhân, SUDICO cũng đã và đang đàm phán với một số đối tác chiến lược có tiềm lực tài chính mạnh và sẵn sàng hợp tác góp vốn hoặc nhận chuyển nhượng dự án. Trong thời gian tới, SUDICO sẽ đẩy nhanh quá trình đàm phán này để hợp tác hoặc chuyển nhượng một phần các Dự án cho các đối tác trên.

Với những kế hoạch và các giải pháp cụ thể đã thực hiện trong năm 2012 và tiếp tục thực hiện trong năm 2013, SUDICO hoàn toàn đảm bảo khả năng thanh toán cũng như có lợi nhuận trong năm 2013 và các năm tiếp theo, đủ bù đắp cho các khoản lỗ lũy kế tại thời điểm 31/12/2012.

01396  
CÔNG  
CỔ PHẦN  
TỬ PHÁT  
ĐÔ THỊ  
CÔNG N  
CÔNG Đ  
M - TP

0005  
NHÀ  
NG T  
HỆ M  
& Y  
T NA  
HÀ N  
H - TP

Trên đây là giải trình của Công ty về ý kiến của Công ty Kiểm toán trong các Báo cáo tài chính năm 2012. Công ty xin báo cáo Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh để công bố thông tin theo quy định.

SUDICO trân trọng báo cáo với Quý Sở và Quý vị cổ đông.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBCKNN (b/c);
- HĐQT (b/c);
- TGD (b/c);
- Lưu TCKT; TCHC

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



*Phạm Văn Việt*



**Xác nhận của Đơn vị kiểm toán - Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam**

Chúng tôi đã xem xét phân giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà như được trình bày ở trên và cho rằng các giải trình này phù hợp với các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu thập được trong quá trình kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà.



*Trần Phú Sơn*

**Trần Phú Sơn**  
Phó Tổng Giám đốc

