

Số: 380 /CV.UDEC

Vũng Tàu, ngày 03 tháng 09 năm 2013

“V/v Giải trình biến động về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013 và ý kiến kiểm toán ”

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. HCM**

Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (UDEC), mã chứng khoán UDC, niêm yết giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM, trụ sở công ty tại số 37 đường 3 tháng 2, phường 8, thành phố Vũng Tàu, điện thoại: 064.3859617, fax: 064.3859618, vốn điều lệ 350 tỷ đồng.

Thực hiện theo quy định thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 5/04/2012 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán

Công ty UDEC giải trình biến động lợi nhuận trong báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2013 Công ty mẹ và báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét của Công ty so với 6 tháng đầu năm 2012, nội dung cụ thể như sau:

1. Biến động lợi nhuận báo cáo tài chính riêng đã được soát xét :

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2012	6 tháng đầu năm 2013	Chênh lệch (2013-2012)	Tỷ lệ tăng, giảm (%)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4 = 3-2</i>	<i>5</i>
Tổng doanh thu & thu nhập khác	127.279	109.980	(17.299)	(13,59%)
Tổng chi phí	125.975	109.554	(16.421)	(13,03%)
Lợi nhuận trước thuế	1.304	426	(878)	(67,33%)

Tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2013 của Công ty UDEC là 426 triệu đồng, giảm 878 triệu đồng so với 6 tháng đầu năm 2012, tương đương tỷ lệ giảm là 67,33% do các nguyên nhân sau:

-Doanh thu thuần & thu nhập khác giảm so với 6 tháng đầu năm 2012 là 17,29 tỷ đồng tương đương với tỷ lệ giảm là 13,59%. Doanh thu giảm là do doanh thu hoạt động xây lắp và hoạt động kinh doanh bất động sản giảm so với 6 tháng đầu năm 2012, nguyên nhân là do hoạt động xây dựng tiếp tục chịu ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế trong và ngoài nước cũng như các chính sách của chính phủ đưa ra nhằm ổn định kinh tế vĩ mô, kiềm chế lạm phát như chính sách thắt chặt tiền tệ, cắt giảm đầu tư công đã tác động xấu đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, thị trường bất động sản tiếp tục trầm lắng. Doanh thu tài chính 6 tháng đầu năm 2013 phát sinh là 2,3 tỷ đồng so với 6 tháng đầu năm 2012 là 2,9 tỷ đồng giảm 0,6 tỷ đồng. Chi phí lãi vay 6

tháng đầu năm 2013 là 6,5 tỷ đồng so với 6 tháng đầu năm 2012 là 0,9 tỷ đồng tăng 5,6 tỷ đồng. Chi phí quản lý doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2013 là 7 tỷ đồng so với 6 tháng đầu năm 2012 là 5,7 tỷ đồng tăng 1,3 tỷ đồng.

2. Biện động lợi nhuận báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	6 tháng năm 2013(trước soát xét)	6 tháng năm 2013(sau soát xét)	Chênh lệch trước & sau soát xét	Tỷ lệ tăng, giảm (%)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4=3-2</i>	<i>5</i>
Doanh thu thuần & thu nhập khác	163.726	158.480	-5.246	(3,2%)
Lợi nhuận trước thuế	1.361	376	-985	(72,37%)

Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2013 hợp nhất sau soát xét của Công ty UDEC là 376 triệu đồng, giảm 985 triệu đồng so với trước soát xét do nguyên nhân sau:

- Do báo cáo tài chính sau soát xét CTy con là Công Ty CP Du Lịch Golf Việt Nam chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế giảm 985 triệu đồng gồm :

+Tăng do ghi nhận khoản hoàn nhập trích lập dự phòng 74 triệu đồng từ cổ phiếu nhiệt điện Bà Rịa Vũng tàu;

+Giảm do ghi nhận khoản lỗ năm 2012 của Công ty liên kết: Công ty cổ phần TNHH Du lịch Vinagolf AngKor 1.059 triệu đồng

3. Ý kiến kiểm toán trên báo cáo tài chính hợp nhất :

Toàn bộ nội dung lưu ý của kiểm toán trên báo cáo tài chính hợp nhất Công Ty UDEC cũng là toàn bộ nội dung lưu ý của đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính Công ty con là Công Ty CP Du Lịch Golf Việt Nam (VinaGolf). Công ty VinaGolf đã có công văn giải trình số 137/CV-GOLF ngày 26/8/2013 cho Sở Giao dịch chứng khoán TP HCM. Nay Công ty UDEC trích dẫn lại nội dung giải trình về lưu ý của kiểm toán như sau :

“3.1. Về việc khoản lãi vay vốn đầu tư mua khách sạn Cozyna Angkor:

Thực hiện chủ trương của HĐQT tại nghị quyết 05/NQ/HĐQT-GOLF ngày 07/03/2011 về việc : giao cho Tổng Giám đốc Công ty Vinagolf triển khai việc mua khách sạn Cozyna Angkor tại tỉnh Siem Reap – Campuchia do Vinagolf sở hữu 100%, Công ty Vinagolf đã ký hợp đồng vay với tổng giá trị vay là 18,2 tỷ đồng để tiến hành thanh toán việc mua khách sạn Cozyna Angkor. Toàn bộ chi phí lãi vay phát sinh tính đến 30/06/2012 là 5,44 tỷ đồng, Công ty đang thực hiện các thủ tục để chuyển thành vốn góp vào Công ty liên kết và không hạch toán vào chi phí trong kỳ.

3.2. Về việc chi phí đầu tư xây dựng khách sạn Golf 1:

Căn cứ vào nhu cầu xây dựng khách sạn tiêu chuẩn 04 sao tại Đà Lạt trên cơ sở khách sạn Golf 1, Công ty VinaGolf đã tiến hành các thủ tục cần thiết để lập dự án như: thanh lý hợp đồng thuê đất Golf 1 trước hạn, tiến hành các thủ tục và trả tiền sử dụng đất 01 lần để được cấp giấy chứng nhận QSD đất tại khách sạn Golf 1 với thời hạn 50 năm, thuê tư vấn thiết kế

để lập dự án....Ngày 10/03/2009 Công ty VinaGolf được UBND tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 42121000430 với tổng vốn đầu tư dự án là 289,65 tỷ đồng, trong đó Công ty Vinagolf chiếm 31% tổng vốn, phần vốn còn lại VinaGolf sẽ kêu gọi đầu tư dưới các hình thức liên kết, liên doanh hoặc góp vốn. Tuy nhiên, do ảnh hưởng khủng hoảng kinh tế, việc kêu gọi đầu tư gặp nhiều khó khăn và đến nay, dự án vẫn chưa được triển khai tiếp. Toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình chuẩn bị dự án, Công ty ghi nhận như 01 khoản chi phí đầu tư dở dang trên báo cáo tài chính và sẽ được vốn hóa khi dự án được thực hiện.

3.3.Về việc báo cáo tài chính của Công ty liên kết chưa được kiểm toán:

Do đến thời điểm hiện tại, Công ty Vinagolf chưa nhận được báo cáo tài chính kiểm toán năm 2012 và báo cáo tài chính 06 tháng năm 2013 của các Công ty liên kết, do vậy, để kịp thời hoàn tất báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2013 theo quy định và trích lập dự phòng đầy đủ các khoản đầu tư, Công ty Vinagolf sử dụng Báo cáo tài chính năm 2012 chưa được kiểm toán để đánh giá và trình bày các khoản đầu tư vào Công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu.”

Trên đây là giải trình những yếu tố chủ yếu làm giảm lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2013 so với 6 tháng đầu năm 2012 trên báo cáo tài chính Công ty mẹ, báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2013 đã được soát xét cũng như các lưu ý của kiểm toán trong báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2013. Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu báo cáo với Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM được biết và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã giải trình nêu trên.

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- Như trên,
- Ban kiểm soát,
- Phòng TC-KT,
- Lưu văn thư.



[Signature]

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Hồ Thanh Côn