

Số: 146/CV-CT-TCKT

Hà Nội, ngày 5 tháng 4 năm 2013

V/v: Giải trình kết quả kinh doanh năm 2012 lỗ và
phương hướng khắc phục năm 2013

Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HCM

Trước tiên, Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (SUDICO) xin gửi lời chào trân trọng tới Quý Cơ quan!

Căn cứ Thông tư 52/TT-BTC ngày 5/4/2012 của Bộ Tài chính về hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, ngày 29/3/2013 SUDICO đã có công văn số 104/GTr-CT-TCKT để giải trình nguyên nhân dẫn đến kết quả kinh doanh năm 2012 lỗ và phương hướng khắc phục; đồng thời giải trình chênh lệch số liệu báo cáo tài chính sau kiểm toán với số liệu báo cáo tài chính đã công bố. Phúc đáp nội dung Công văn số 460/2013/SGDHCM-NY ngày 2/4/2013 của Quý Sở SUDICO xin được giải trình bổ sung và cụ thể như sau:

I. Về giải trình nguyên nhân kết quả kinh doanh năm 2012 lỗ:

1. Thời gian vừa qua, do tình hình chung của nền kinh tế đặc biệt là lĩnh vực kinh doanh bất động sản gặp rất nhiều khó khăn. Thực hiện chủ trương, chính sách của Nhà nước nhằm tháo gỡ khó khăn đối với thị trường bất động sản nên trong năm 2012 Công ty chỉ tập trung vào xây dựng, đầu tư hoàn thiện hạ tầng các dự án (Nam An Khánh, Văn La - Văn Khê..) và chưa triển khai kinh doanh bán hàng. Do vậy chưa ghi nhận doanh thu để bù đắp các khoản lỗ từ chi phí của công ty.
2. Thị trường chứng khoán năm 2012 cũng bị ảnh hưởng của các thông tin vĩ mô nên phần lớn các khoản đầu tư tài chính vào các công ty con và công ty liên kết trong danh mục đều bị giảm giá vì vậy công ty cũng phải trích lập dự phòng đầu tư tài chính đối với những khoản mục đầu tư của đơn vị. Đồng thời, một số công ty con, công ty liên kết của SUDICO đang trong giai đoạn đầu tư, chưa có doanh thu để bù đắp chi phí quản lý, chi phí tài chính.
3. Ngoài ra, cũng do thị trường bất động sản có nhiều biến động, để đảm bảo tính thận trọng cho mục tiêu lợi nhuận của các năm tiếp theo, trong kỳ Công ty đã chủ động trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư vào các dự án (công ty đã chủ động trích lập 145 tỷ Đồng dự phòng giảm giá).

Từ những nguyên nhân nói trên dẫn đến kết quả kinh doanh năm 2012 của Công ty bị lỗ.



II. Phương hướng khắc phục:

1. 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.

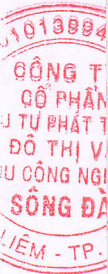
Các dự án này đều thực hiện đầu tư từ năm 2003, 2004 nên có chi phí giá thành thấp. SUDICO có thể hoàn toàn chủ động kinh doanh với các mức giá khác nhau mà vẫn luôn đảm bảo lợi nhuận cho Công ty do các tài sản này đều có giá trị lớn mang tính thanh khoản tốt. Cụ thể, chỉ tính riêng tại dự án khu đô thị mới Nam An Khánh: Công ty còn 58 ha đất thương phẩm, nếu tạm tính giá thị trường hiện tại khoảng 21,5 trđ/m² 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 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 KĐTMT 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, cùng với sự nỗ lực của Hội đồng quản trị, Ban lãnh đạo cùng tập thể nhân viên Công ty, SUDICO tin tưởng và khẳng định Công ty sẽ đảm bảo 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.

Công ty CP ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà rất mong Quý Sở cho phép cổ phiếu SJS được phép giao dịch trở lại trên Sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian sớm nhất để từng bước lấy lại niềm tin của cổ đông và các nhà đầu tư. Việc giao dịch trở lại của cổ phiếu SJS cũng là một giải pháp quan trọng giúp SUDICO có cơ sở để triển khai các mục tiêu, kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đặt ra trong năm 2013.

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