

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Số: 114 /UDEC-TCKT

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 3 năm 2025

V/v: Giải trình lợi nhuận  
báo cáo kiểm toán năm lỗ  
và ý kiến ngoại trừ kiểm toán"

**Kính gửi: - Sở giao dịch chứng khoán Hà nội**

- Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Bộ Tài Chính.

- Căn cứ chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế năm 2024 lỗ, biến động so với cùng kỳ năm 2023 và các ý kiến ngoại trừ tại báo cáo riêng và báo cáo hợp nhất kiểm toán, Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Mã chứng khoán: UDC) giải trình như sau :

**I./ Báo cáo tài chính riêng:**

**1./ Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế so với cùng kỳ**

1- Lợi nhuận sau thuế năm 2023:	- 64.302.446.492
2- Lợi nhuận sau thuế năm 2024:	-26.169.351.693
3- Biến động so với cùng kỳ 2023 [3]=[2]-[1]:	38.133.094.799

**Nguyên nhân:**

Trong năm 2024, ngoài các hợp đồng chuyển tiếp từ năm trước, công ty cũng ký thêm được nhiều hợp đồng thi công mới nên doanh thu công ty tăng mạnh so với cùng kỳ. Tuy nhiên, do tỷ lệ lợi nhuận gộp của hoạt động xây dựng thấp và chi phí trích lập dự phòng hàng tồn kho, trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi tăng mạnh từ mức 3,9 tỷ đồng năm 2023 lên 58,2 tỷ đồng năm 2024, đã dẫn đến lợi nhuận năm 2024 của công ty vẫn lỗ với số lỗ là 26 tỷ đồng, giảm 38 tỷ đồng so với số lỗ 64 tỷ đồng cùng kỳ năm 2023.

**II./ Báo cáo tài chính hợp nhất:**

**1./ Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế so với cùng kỳ**

1- Lợi nhuận sau thuế năm 2023:	- 79.356.591.786
2- Lợi nhuận sau thuế năm 2024:	- 46.693.339.761
3- Biến động so với cùng kỳ 2023 [3]=[2]-[1]:	33.010.564.733

**Nguyên nhân:**

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2024 lỗ 46 tỷ đồng, giảm 33 tỷ đồng so với số lỗ cùng kỳ năm 2023. Ngoài biến động lợi nhuận tại công ty mẹ như đã trình bày tại mục I văn bản này, còn có sự biến động lợi nhuận tại 02 công ty con, trong đó Công ty TNHH UDC Phú Mỹ (Công ty sở hữu 100% vốn) lỗ 4,06 tỷ đồng, giảm lỗ 7,83 tỷ đồng so với số lỗ 11,89 tỷ đồng cùng kỳ năm 2023. Từ tháng 5/2024, Công ty TNHH UDC Phú Mỹ đã không còn thuê và vận hành khách sạn Golf Phú Mỹ như trước. Hội đồng quản trị Công



ty mẹ đang thực hiện tái cơ cấu toàn diện hoạt động kinh doanh của Công ty TNHH UDC Phú Mỹ để Công ty hoạt động hiệu quả hơn; Đối với Công ty CP Thành Chí (Công ty sở hữu 52,15% vốn), năm 2024 CTCP Thành chí lỗ 17,1 tỷ đồng, tăng lỗ 4,5 tỷ đồng so với số lỗ 12,6 tỷ đồng cùng kỳ năm 2023 do không còn hoạt động khai thác mỏ đá và việc cho thuê kho bãi gặp nhiều khó khăn. Hiện Công ty CP Thành chí đang thực hiện tái cơ cấu, tập trung khai thác và phát triển hệ thống kho bãi sẵn có tại khu công nghiệp Phú Mỹ.

### **III./ Giải trình ý kiến ngoại trừ kiểm toán tại báo cáo riêng và báo cáo hợp nhất:**

#### **1./ Giải trình ý kiến ngoại trừ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và nợ phải thu khó đòi:**

Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán, Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC có ý kiến ngoại trừ liên quan đến giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tồn đọng và khoản nợ phải thu khó đòi như sau:

“

*Tại ngày 01/01/2024 và ngày 31/12/2024, giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tồn đọng do đang chờ quyết toán hoặc tạm ngừng thi công lần lượt là 66,72 tỷ VND và 28,65 tỷ VND, các khoản phải thu tồn đọng lần lượt là 14,40 tỷ VND và 1,93 tỷ VND chưa được Công ty đánh giá khả năng thu hồi. Chúng tôi chưa thu thập được tài liệu cần thiết làm cơ sở cho việc đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của khoản mục này*

“

Ý kiến giải trình của Công ty:

Giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tồn đọng đang chờ quyết toán trong ý kiến ngoại trừ của kiểm toán là do công ty hiện còn một số công trình đã thi công xây dựng có phát sinh thay đổi khối lượng và đơn giá vật tư, nhân công so với hợp đồng nhưng chưa được chủ đầu tư xác nhận thanh toán dẫn đến công ty chưa kết chuyển chi phí tương ứng.

Năm 2024, Công ty đã thực hiện đánh giá và trích lập dự phòng 01 số chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình này với tổng số tiền là 38 tỷ đồng. Tuy nhiên, do công tác đánh giá gặp nhiều khó khăn, nên hiện vẫn còn một số công trình với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chưa được đánh giá kịp thời dẫn đến việc kiểm toán tiếp tục nêu ý kiến ngoại trừ đối với các khoản chưa đánh giá này. Tương tự đối với các khoản phải thu tồn đọng, trong năm 2024, công ty đã trích lập dự phòng với số tiền 20,2 tỷ đồng, tuy nhiên vẫn còn 01 số khoản nợ phải thu chưa được trích lập với số tiền 1,93 tỷ đồng, dẫn đến việc kiểm toán nêu ý kiến ngoại trừ. Công ty sẽ tiếp tục thực hiện các thủ tục cần thiết để đánh giá khả năng thu hồi chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình và khoản nợ phải thu tồn đọng trong thời gian sớm nhất.

#### **2./ Giải trình ý kiến ngoại trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản**

Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán, Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC có ý kiến ngoại trừ liên quan đến xác định chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

“

*Tại thuyết minh số 31 phần thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, Công ty đang trình bày thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh chính và hoạt động kinh doanh bất động sản với số tiền lần lượt là âm 11,26 tỷ VND và 12,07 tỷ VND; tương ứng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp lần lượt là 0 VND và 2,41 tỷ VND. Chúng tôi không thu thập được tài liệu cần thiết làm cơ sở cho việc phân tách lợi nhuận của từng hoạt động kinh doanh nêu trên của Công ty.*

“

Ý kiến giải trình của công ty:

Năm 2024, Công ty có phát sinh doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Do chưa có sự thống nhất giữa Công ty và kiểm toán trong việc xác định và phân bổ chi phí cho hoạt động chuyển nhượng bất động sản dẫn đến việc kiểm toán nêu ý kiến ngoại trừ. Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết để giải trình và làm việc với cơ quan thuế về khoản thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản này.

### **3./ Giải trình ý kiến ngoại trừ liên quan đến khoản lãi quá hạn của khoản nợ phải trả Quỹ Hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp:**

Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán, Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC có ý kiến ngoại trừ liên quan đến khoản lãi quá hạn của khoản nợ phải trả Quỹ Hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp như sau:

“

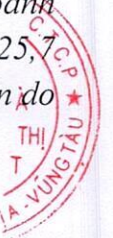
*Công ty đang ghi nhận khoản phải trả tiền Quỹ Hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp là 39,5 tỷ VND và tiền cổ tức phải trả ứng với phần vốn nhà nước đầu tư là 25,7 tỷ VND. Khoản lãi quá hạn liên quan đến khoản phải trả nêu trên chưa được ghi nhận do Công ty chờ hướng dẫn, chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền.*

“

Ý kiến giải trình của công ty:

Hiện công ty đang có khoản nợ phải trả Quỹ Hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp tiền cổ phần hóa là 39,5 tỷ đồng và tiền cổ tức phải trả các năm 2009,2010,2011,2012 là 25,7 tỷ đồng và đang được ghi nhận là khoản phải trả trên báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2024. Tuy nhiên, khoản lãi quá hạn liên quan đến khoản nợ này, công ty chưa ghi nhận trên báo cáo tài chính là do:

Tại Thông báo kết quả kiểm toán năm 2018 số 257/TB-KTNN KV XIII ngày 05 tháng 09 năm 2019 của Kiểm toán nhà nước Khu vực XIII, Kiểm toán Nhà nước đã kiến nghị UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác định lãi chậm nộp đối với phần vốn nhà nước tăng từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp đến khi chính thức chuyển thành Công ty cổ phần và cổ tức được chia từ phần vốn của nhà nước các năm 2009, 2010, 2011, 2012 đơn vị chưa nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp, đồng thời xử lý khoản lãi



chậm nộp trên khi thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp để thoái vốn nhà nước theo Quyết định 1232/QĐ-TTg ngày 17 tháng 08 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ và Kế hoạch số 110/KH-UBND ngày 11 tháng 10 năm 2017 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty vẫn chưa nhận được hướng dẫn, chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền về thực hiện thủ tục xác định giá trị doanh nghiệp để thoái vốn nhà nước tại Công ty. Công ty sẽ ghi nhận lãi quá hạn khi có hướng dẫn cụ thể từ cấp có thẩm quyền.

#### **IV./ Vấn đề nhấn mạnh của kiểm toán về việc nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty:**

Hoạt động kinh doanh của công ty trong năm 2024 đã có nhiều chuyển biến tích cực, công ty đã ký thêm được nhiều hợp đồng mới qua đó, doanh thu của công ty đã được cải thiện đáng kể so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, công ty đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt đề án tái cơ cấu tại văn bản số 10602/UBND-VP ngày 30/07/2024 và giao người đại diện vốn nhà nước tại công ty tham gia biểu quyết thông qua Đề án tái cơ cấu công ty giai đoạn 2021-2025 tại Đại hội đồng cổ đông công ty.

Với các lý do trên, Công ty tin tưởng sẽ vượt qua giai đoạn khó khăn hiện tại và là cơ sở để báo cáo tài chính kiểm toán được trình bày dựa trên cơ sở hoạt động liên tục.


Trên đây là giải trình của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT, kính trình Quý cổ đông.

Trân trọng ./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu văn thư, TCKT.

**TỔNG GIÁM ĐỐC** *pn*



**Mai Ngọc Định**