

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

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN 2012**

NỘI DUNG

Thông điệp của Chủ tịch HĐQT

03

GIỚI THIỆU CÔNG TY

- 04 Thông tin khái quát
- 05 Quá trình hình thành và phát triển
- 08 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 10 Tổ chức KD và Bộ máy quản lý
- 14 Mục tiêu và định hướng tương lai
- 16 Các rủi ro

18

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- 19 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- 22 Tổ chức và nhân sự
- 24 Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án
- 29 Tình hình tài chính
- 29 Thông tin cổ đông

31

BÁO CÁO BAN GIÁM ĐỐC

- 32 Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh
- 33 Tình hình tài chính
- 35 Kế hoạch kinh doanh năm 2013
- 36 Một số giải pháp thực hiện

38

BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 39 Đánh giá các mặt hoạt động của công ty
- 40 Đánh giá hoạt động của Ban giám đốc và Các bộ Quản lý khác
- 40 Kế hoạch và định hướng của Hội đồng quản trị

42

BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 43 Hội đồng quản trị
- 45 Ban kiểm soát
- 47 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích

49

BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2012

- 50 Ý kiến kiểm toán
- 52 Báo cáo tài chính được kiểm toán



Thông điệp từ Chủ tịch Hội đồng quản trị

Kính thưa Quý cổ đông;

Năm 2012, kinh tế Việt Nam nói chung và ngành thị trường bất động sản nói riêng đối mặt với nhiều khó khăn và bất lợi. Tồn kho dự án tăng mạnh, thanh khoản giảm sút trong khi chi phí lãi vay tăng cao khiến nhiều doanh nghiệp bất động sản thua lỗ thậm chí phải tuyên bố giải thể, ngừng hoạt động. Ngành bất động sản bị ảnh hưởng cũng kéo theo sự khó khăn của một loạt các lĩnh vực có liên quan như ngân hàng, xây dựng và vật liệu xây dựng, thiết kế và trang trí nội thất... Theo số liệu của Bộ xây dựng, trong tổng số 2.637 doanh nghiệp dừng hoạt động hoặc giải thể có 2.110 doanh nghiệp xây dựng (tăng 6,2% so với năm trước) và 527 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (tăng 24,1% so với năm trước).

Trong năm 2012, hoạt động của Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (UDC) vẫn duy trì và tập trung chủ yếu ở 03 lĩnh vực chính: Xây dựng các công trình, kinh doanh bất động sản và phát triển các dự án. Tuy nhiên năm 2012 trong bối cảnh nền kinh tế trong nước còn nhiều khó khăn, dẫn đến hoạt động của Công ty chịu những ảnh hưởng lớn bởi nguồn vốn đầu tư, lãi suất vay, giá nguyên nhiên liệu tăng và đặc biệt đầu ra của thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn.... một số dự án trọng điểm đang triển khai thực hiện thiếu vốn đầu tư phải điều chỉnh kế hoạch hoàn thành, từ đó ảnh hưởng đến công tác thu hồi vốn và kinh doanh như khách sạn Golf Phú Mỹ, Chung cư Bàu Sen. Từ những yếu tố đó làm cho hiệu quả kinh doanh của Công ty không được kỳ vọng như kế hoạch đã đề ra.

Bước sang năm 2013, một loạt các tín hiệu khả quan cho ngành bất động sản như lạm phát tăng thấp và ổn định, lãi suất có xu hướng giảm và ở mức thấp, các cơ quan quản lý vẫn đang tích cực tìm kiếm các giải pháp để phá băng thị trường BĐS. Đây được xem là những tiền đề thuận lợi báo hiệu cho sự khởi sắc và phát triển tích cực hơn của thị trường BĐS trong năm 2013 và những năm sau đó. Về phía Công ty, Hội đồng quản trị bằng sự nhìn nhận và trách nhiệm của mình sẽ khắc phục những hạn chế còn tồn tại và cam kết rằng sẽ nỗ lực hơn nữa trong công tác giám sát, chỉ đạo để Công ty hoàn thành kế hoạch đề ra trong năm 2013 và nâng cao hiệu quả hơn nữa trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc và toàn thể cán bộ, nhân viên Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, tôi xin cảm ơn sự tin tưởng, ủng hộ của Quý vị và hy vọng rằng Quý vị luôn đồng hành cùng Công ty trên chặng đường phát triển phía trước.

Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Trịnh Hàng

A photograph of a construction site at dusk or dawn. Two large tower cranes are visible against a blue sky with some clouds. In the foreground, the skeletal frames of several multi-story buildings are under construction. A prominent red rectangular graphic with rounded corners is overlaid on the left side of the image, containing white text.

**GIỚI
THIỆU
CÔNG
TY**



URBAN DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION CORP

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BR - VT

Uy tín - Chất lượng - Hiệu quả - Phát triển

❖ TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

| | | |
|---------------------------|---|---|
| Tên công ty | : | Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Bà Rịa – Vũng Tàu |
| Tên viết tắt | : | UDEC |
| Mã chứng khoán | : | UDC |
| Tên tiếng Anh | : | URBAN DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION CORPORATION |
| Logo | : |  |
| Vốn điều lệ | : | 350.000.000.000 Ba trăm năm mươi tỷ đồng |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | : | 350.000.000.000 Ba trăm năm mươi tỷ đồng |
| Trụ sở chính | : | 37 Đường 3 tháng 2, phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu |
| Điện thoại | : | 064. 3859 617 |
| Fax | : | 064. 3859 618 |
| Email | : | udec-brvt@vnn.vn |
| Website | : | http://www.udec.com.vn/ |
| Giấy chứng nhận ĐKKD | : | Số 3500101308 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 17/08/2009. |

❖ LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

1. Quá trình hình thành



**Năm
1995**

Tiền thân của UDEC là Xí nghiệp Dịch vụ Xây lắp Côn Đảo. Ngày 22/06/1995, thành lập doanh nghiệp Nhà nước Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Quyết định số 388/QĐ.UBT của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (BR – VT). Công ty được đổi tên thành CTCP Xây dựng và Phát triển Đô thị BR – VT theo Quyết định số 469/QĐ.UBT ngày 16/08/1996 của UBND tỉnh BR – VT.



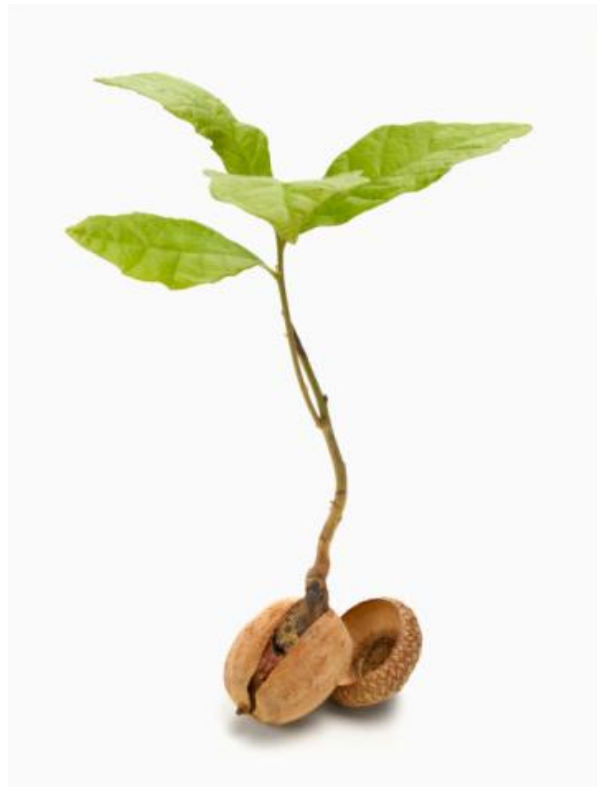
**Năm
2006**

Cổ phần hóa bộ phận du lịch – Chi nhánh Đà Lạt và Cần Thơ thành CTCP Du lịch Golf Việt Nam có vốn điều lệ 130 tỷ đồng, hoạt động vào tháng 07/2006, tỷ lệ nắm giữ của Công ty UDEC từ khi thành lập đến nay là 51% vốn điều lệ. Cổ phần hóa bộ phận Vật liệu xây dựng – Xí nghiệp Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu xây dựng thành CTCP Thành Chí có vốn điều lệ 30 tỷ đồng, hoạt động vào giữa tháng 11/2006, với tỷ lệ nắm giữ của công ty UDEC chiếm 30% vốn điều lệ. Tháng 03/2010 Công ty UDEC đã tăng vốn góp theo phương thức chuyển nợ phải thu thành vốn đầu tư với tỷ lệ nắm giữ là 52,15% vốn điều lệ.



**Năm
2007**

UBND tỉnh BR – VT ban hành Quyết định số 2008/QĐ.UBND ngày 05/06/2007 về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR – VT.



1. Quá trình hình thành (tiếp theo)

**Năm
2008**

Ngày 27/06/2008: UBND tỉnh BR – VT ra Quyết định số 2141/QĐ – UBND về việc xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa.

Ngày 28/11/2008: Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR – VT phát hành cổ phiếu lần đầu ra công chúng thông qua hình thức bán đấu giá cổ phần tại Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE).



**Năm
2009**

Ngày 10/08/2009: Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR – VT tổ chức Đại hội cổ đông lần thứ nhất thành lập CTCP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR – VT (UDEC).

Ngày 17/08/2009: Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR – VT chính thức chuyển sang hình thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần với tên gọi là CTCP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR – VT.



**Năm
2010**

Ngày 05/07/2010: CTCP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR – VT chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE), mã chứng khoán UDC, là thành viên thứ 273 của HOSE. Vốn điều lệ, tính đến thời điểm 31/12/2012 của công ty đạt 350 tỷ đồng, tương đương 35 triệu cổ phiếu đang niêm yết trên sàn HOSE.

2. Các sự kiện tiêu biểu



Ngày 05/07/2010: CTCP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR – VT chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE).



Ngày 10/06/2012: CTCP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR – VT đạt danh hiệu "Nhãn hiệu cạnh tranh Việt Nam năm 2012".



Công ty tổ chức hội thao truyền thống nhân dịp kỷ niệm ngày thành lập CTCP Xây dựng và Phát triển Đô thị BRVT – UDEC (17/08/2009 – 17/08/2011), 20 năm ngày thành lập tỉnh BRVT, chào mừng cách mạng tháng Tám và Quốc khánh 2/9.

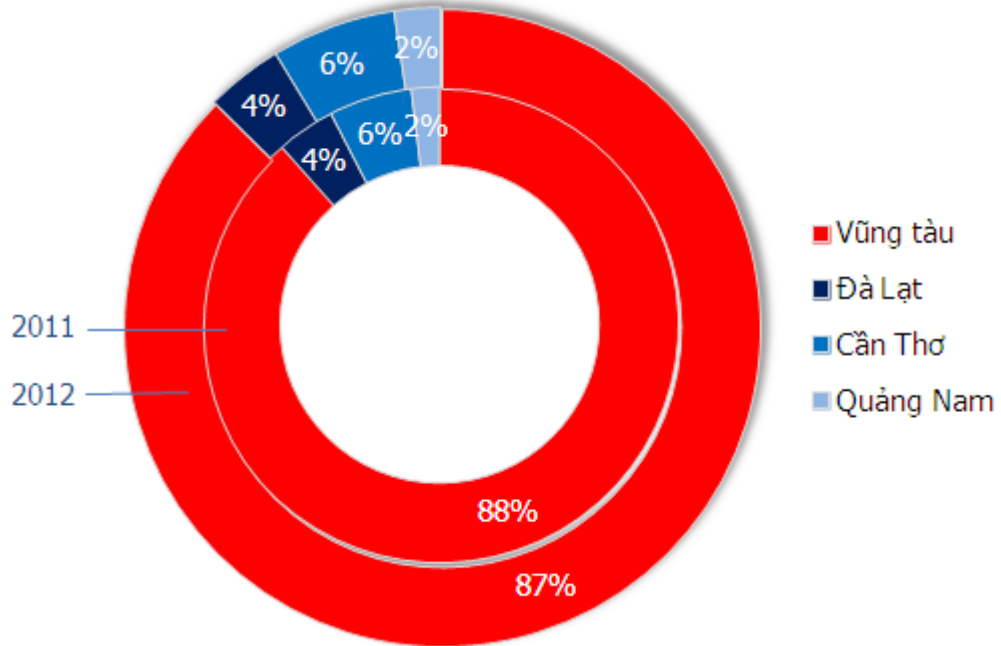
❖ NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

1. Ngành nghề kinh doanh

- Đầu tư kinh doanh công trình đô thị; Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cảng thủy nội địa, kho bãi và các dịch vụ sau cảng; Kinh doanh nhà, bất động sản; Kinh doanh kho vận, giao nhận hàng hóa xuất nhập khẩu; Kinh doanh khai thác cảng biển;
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: Khách sạn; Kinh doanh các dịch vụ du lịch khác trong hoạt động kinh doanh khách sạn du lịch; Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế;
- Kinh doanh các sản phẩm dầu khí; Bảo dưỡng và sửa chữa các công trình, thiết bị dầu khí; Cung cấp vật tư, phương tiện dầu khí; Vận tải hành khách (kể cả vận chuyển khách du lịch); Vận tải hàng;
- Xây dựng nhà ở, công trình công nghiệp, công cộng, kỹ thuật hạ tầng (đường, cấp thoát nước, vệ sinh môi trường, chiếu sáng), đường điện cao thế 15KV – 25KV – 35KV, các công trình thủy lợi, đê kè có kết cấu bằng đất và vật liệu kiên cố, các công trình cảng, cầu, cống các loại;
- Dọn dẹp, tạo mặt bằng xây dựng (san lấp mặt bằng); Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; Sản xuất bê tông dự ứng lực, các kết cấu bê tông đúc sẵn, ống cống bê tông ly tâm, cột điện các loại; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ môi giới, tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản; Định giá và quản lý bất động sản;
- Tư vấn đầu tư.



2. Địa bàn kinh doanh



3. Các dự án tiêu biểu



Dự án Cao ốc bầu Sen



Dự án Khu nhà ở Công ty UDEC



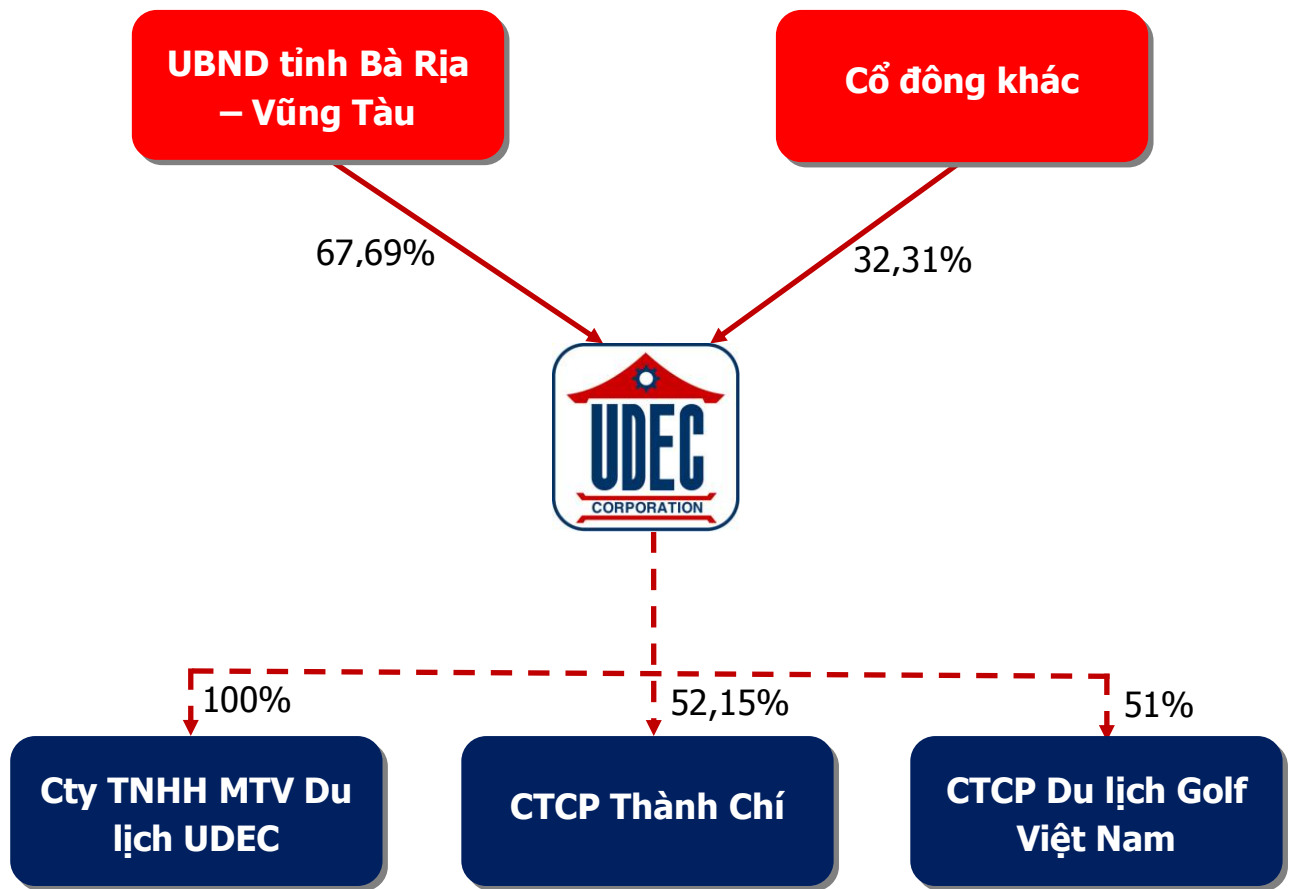
Dự án Khu biệt thự biển Long Hải (Long Hai Beach Villa)



Trung tâm thương mại kết hợp nhà ở Ngã ba lò vôi

❖ TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

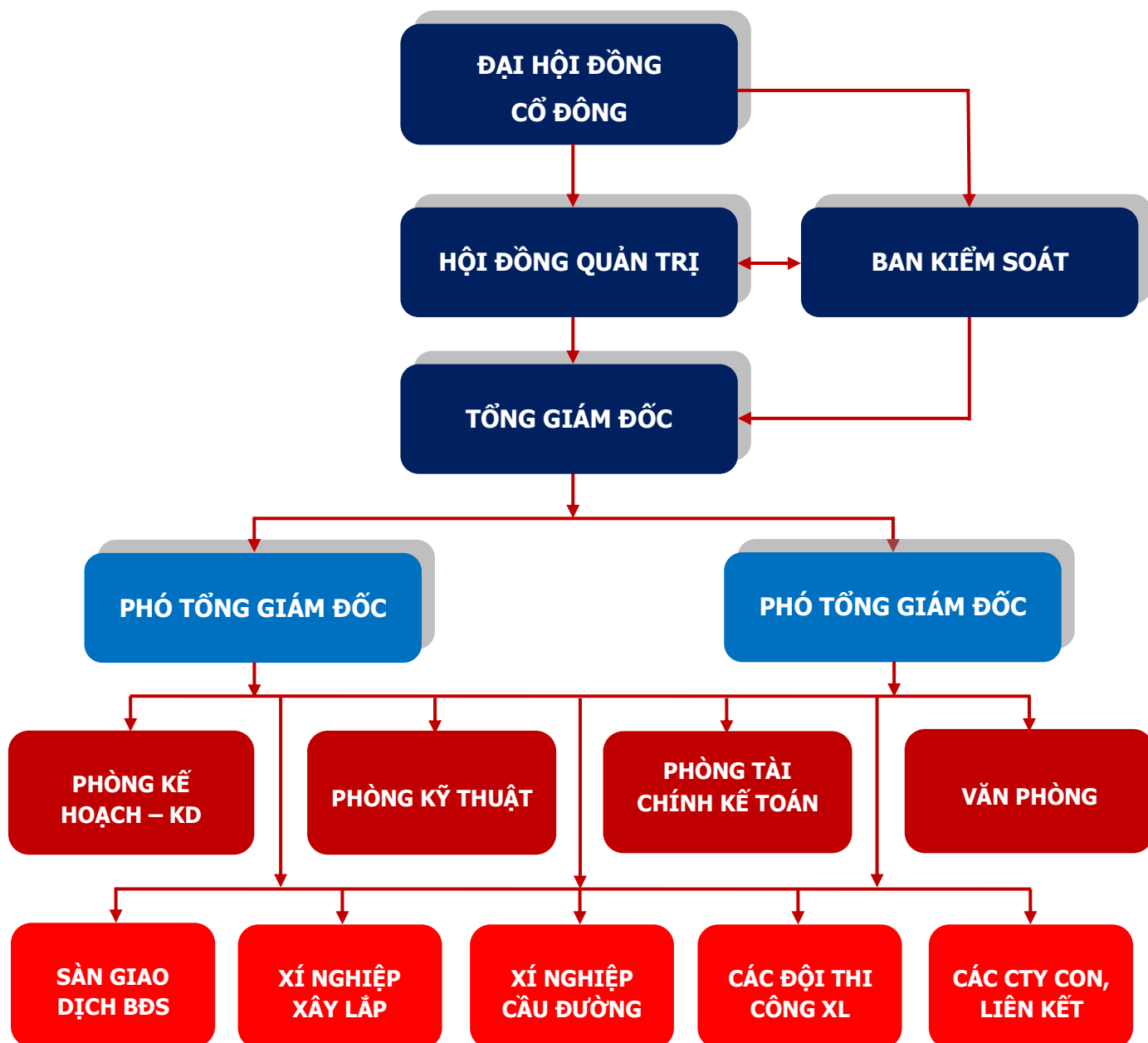
1. Mô hình quản trị



Chú thích:

- > Mỗi quan hệ - Cổ đông lớn
- -> Mỗi quan hệ - Công ty con

2. Sơ đồ tổ chức



3. Các công ty con

3.1. Công ty TNHH MTV Du lịch UDEC

- Địa chỉ: Số 01 Nguyễn Văn Linh, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Điện thoại: 064. 3924 924; Fax: 064. 3924 924
- Lĩnh vực hoạt động: Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, Khách sạn; Bán buôn đồ uống; Vận tải hành khách liên tỉnh, nội tỉnh; Cắt tóc, làm đầu, gội đầu; Đại lý mua bán, ký gửi hàng hoá; Kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống; Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc lào; Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế, kinh doanh phòng hát Karaoke, dịch vụ bán vé máy bay, tàu thủy, ô tô.
- Vốn điều lệ: 70.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ UDEC sở hữu: 100%.



3.2. CTCP Thành Chí

- Địa chỉ: 37 đường 3 tháng 2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu.
- Điện thoại: 064. 3582 575; Fax: 064. 3582 574
- Lĩnh vực hoạt động: Khai thác cát, sỏi, cao lanh, đất sét, đá Granite, đá xây dựng và đá làm đường; Mua bán vật liệu xây dựng, mua bán xăng dầu và các sản phẩm liên quan; Dịch vụ kho vận: dịch vụ kho ngoại quan, đại lý thủ tục hải quan, và dịch vụ kê khai hải quan; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ, vận tải ven biển(tàu thủy, xà lan, ca nô, xuồng máy...) vận tải đường sông bằng xà lan; Dọn dẹp, tạo mặt bằng xây dựng (san lấp mặt bằng), xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông (cầu, đường, cống...); Kinh doanh nhà.
- Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ UDEC sở hữu: 52,15%.



3.3. CTCP Du lịch Golf Việt Nam

- Địa chỉ: 37 đường 3 tháng 2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu.
- Điện thoại: 064. 3596 007; Fax: 064. 3596 008
- Lĩnh vực hoạt động: Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch khách sạn; Kinh doanh dịch vụ ăn uống, lữ hành quốc tế, nội địa; Kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng cho người nước ngoài; Cho thuê văn phòng; Vận tải hành khách; San lấp mặt bằng; Xây dựng công trình dân dụng. Vinagolf tiếp tục phát triển lĩnh vực du lịch và mở rộng hoạt động, đa dạng hoá lĩnh vực kinh doanh và đầu tư vào các lĩnh vực khác như bất động sản, chứng khoán ...
- Vốn điều lệ: 130.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ UDEC sở hữu: 51%.



❖ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Các mục tiêu chủ yếu

“Tiếp tục tập trung phát huy thế mạnh của Công ty trong các lĩnh vực như: Nhận thầu thi công các loại hình công trình xây dựng; kinh doanh bất động sản và đầu tư kinh doanh các dự án về du lịch, cảng biển, khu công nghiệp, xây dựng vị thế, thương hiệu của Công ty trong cộng đồng các doanh nghiệp, các khách hàng, các đối tác trong và ngoài nước. Tăng cường hợp tác chặt chẽ với các cổ đông thông qua việc công bố thông tin về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, tạo sự tin tưởng, đồng thuận cao của các cổ đông”

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Củng cố và nâng cao chất lượng quản trị, hoàn thiện các công cụ quản lý, đưa Công ty ngày càng phát triển ổn định, bền vững.
- Cơ cấu, sắp xếp lại vốn tại các công ty con, công ty liên kết, các khoản đầu tư tài chính dài hạn nhằm tăng hiệu quả đầu tư vốn.
- Tái cấu trúc lại công ty theo hướng xây dựng mô hình công ty mẹ - công ty con trong định hướng phát triển dài hạn của công ty.

❖ CÁC MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG

Ban lãnh đạo CTCP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (UDEC) luôn quan tâm việc đóng góp của doanh nghiệp vào việc xây dựng xã hội và phát triển cộng đồng địa phương là phương châm và là động lực thúc đẩy Công ty phát triển. Công ty luôn mong muốn đóng góp để nâng cao chất lượng cuộc sống của tất cả người lao động trong công ty, gia đình họ và cộng đồng trên địa bàn có hoạt động của UDEC.



Công ty tổ chức vui trung thu cho con em CBCNV trong Công ty

Lễ trao giải thưởng Cuộc thi về nguồn.



❖ CÁC RỦI RO



1. Rủi ro về kinh tế

Năm 2012, Việt Nam đã phải trải qua năm phát triển kinh tế khó khăn nhất kể từ khi thực hiện chính sách Đổi mới kinh tế và tham gia hội nhập toàn cầu. Tăng trưởng kinh tế chỉ đạt 5,03%, thấp hơn nhiều so với mục tiêu 6 – 6,5% Quốc hội đề ra. Hơn 55.000 doanh nghiệp phải giải thể, ngừng hoạt động (trong đó có tới 2.637 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản giải thể) ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường kinh doanh toàn ngành nói chung và ngành kinh doanh bất động sản nói riêng.

Là công cụ chính, đi kèm với chính sách tài khóa, để kiềm chế lạm phát, chính sách tiền tệ trong năm 2012 đã bị siết chặt đột ngột khiến dòng vốn chảy vào nền kinh tế bị tắc nghẽn trong đó đáng kể nhất là dòng vốn chảy vào thị trường bất động sản. Điều này đã ảnh hưởng rất lớn đến thanh khoản của thị trường và tiến độ thi công của các dự án. Hàng loạt những tranh chấp nảy sinh liên quan đến tiến độ thu tiền và bàn giao nhà cũng như chất lượng công trình giữa chủ đầu tư với khách hàng là đỉnh điểm của sự khó khăn trên thị trường nhà đất.

Nói tóm lại, rủi ro về kinh tế chính là mối rủi ro quan trọng nhất đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản.

2. Rủi ro pháp luật

Hệ thống các văn bản pháp luật của nước ta hiện nay chưa được hoàn chỉnh, việc vận dụng pháp luật vào thực tế còn nhiều khó khăn. Thêm vào đó vẫn còn tồn tại nhiều quy định phức tạp, chồng chéo trong việc quản lý đất đai nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng. Hoạt động của Công ty UDEC chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật như: Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật xây dựng, Luật kinh doanh bất động sản,...

Sự điều chỉnh của các văn bản luật thuộc các lĩnh vực nêu trên còn thiếu nhất quán, thiếu ổn định gây khó khăn trong việc áp dụng từ đó sẽ ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Bên cạnh đó, theo quy định tại Nghị định 100/2008/NĐ – CP của Chính phủ ngày 08/09/2008 và Thông tư 161/2009/TT-BTC ngày 12/08/2009 hướng dẫn từ Bộ tài chính thì từ ngày 26/09/2009, cá nhân phải nộp thuế thu nhập với chuyển nhượng bất động sản. Mức thuế suất áp dụng là 25% tính trên thu nhập chịu thuế. Điều này sẽ ảnh hưởng đến cầu trên thị trường bất động sản nói chung và kinh doanh của Công ty trong thời gian tới.

3. Rủi ro đặc thù ngành

Rủi ro về cạnh tranh

Hiện nay thị trường bất động sản đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn hoạt động, trong đó có thể kể đến một số doanh nghiệp lớn như VCG, HAG, NBB, SJS, HUD, HDC... Thêm vào đó, Công ty còn chịu áp lực cạnh tranh trực tiếp từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực tài chính mạnh, trình độ quản lý, công nghệ và nhân lực cao.

Rủi ro về thanh toán

Do đặc điểm chung của các dự án bất động sản là sự đòi hỏi quy mô vốn lớn và thời hạn đầu tư dài, do đó một số rủi ro về dự án mà Công ty có thể phải đối mặt như những vấn đề khó khăn trong việc huy động vốn, tính khả thi của dự án, cũng như sự biến động về môi trường hoạt động kinh doanh phát sinh các khoản nợ kéo dài ở các doanh nghiệp hoạt động trong ngành.

Rủi ro về chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng

Từ thực tế cho thấy, nhu cầu về diện tích đất để xây dựng khu đô thị, cao ốc văn phòng, chung cư,... ngày càng cao trong khi diện tích đất có thể sử dụng là hạn chế. Khung giá đền bù, bồi thường theo quy định của Nhà nước không ổn định. Điều này gây ảnh hưởng đến công tác giải phóng mặt bằng của các doanh nghiệp.

4. Rủi ro biến động giá cổ phiếu niêm yết

Việc cổ phiếu UDEC được niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam sẽ đem lại những lợi ích to lớn cho UDEC trong việc khẳng định uy tín, quảng bá rộng rãi thương hiệu, tăng cường tính thanh khoản cũng như tạo cơ hội cho UDEC huy động vốn để tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, hướng đến việc chuẩn mực hóa công tác quản trị và điều hành của Công ty. Tuy nhiên, rủi ro biến động giá cổ phiếu trên thị trường chứng khoán là điều không tránh khỏi. Ngoài tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của tổ chức niêm yết thì cung - cầu cổ phiếu, tình hình kinh tế - xã hội, thay đổi quy định pháp luật về chứng khoán, yếu tố tâm lý của nhà đầu tư, v.v... là những yếu tố chính tác động lên giá cổ phiếu. Sự biến động giá cổ phiếu có thể gây ảnh hưởng đến thương hiệu, giá trị, tâm lý của các khách hàng của UDEC.

5. Rủi ro khác

Hoạt động kinh doanh của UDEC còn chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như: Rủi ro do biến động giá nguyên vật liệu, sự ảnh hưởng những biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh, bệnh dịch, khủng hoảng tài chính,... Những rủi ro này có thể tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty mà không thể ngăn chặn được.

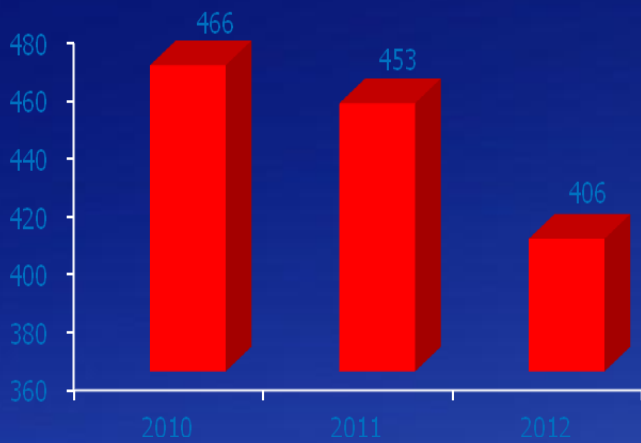


**TÌNH
HÌNH
HOẠT
ĐỘNG
TRONG
NĂM**

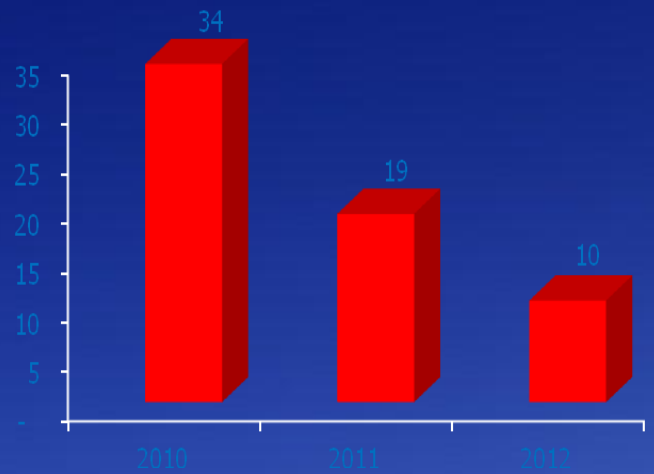
❖ KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2012

1. Kết quả kinh doanh năm 2012

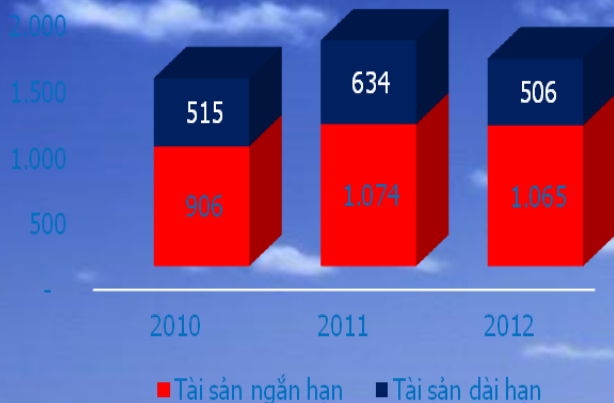
Doanh thu thuần



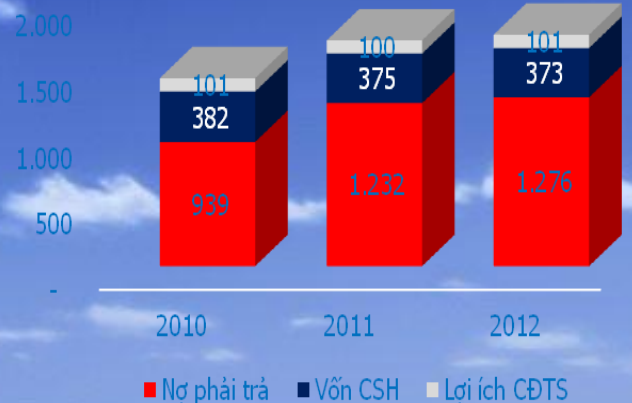
Lợi nhuận trước thuế



Nguồn vốn



Nguồn vốn



Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua ngày 23/03/2012, các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh hợp nhất năm 2012 đề ra như sau:

- Tổng giá trị SXKD: 1.144,29 tỷ đồng.
- Tổng doanh thu: 791,34 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 43,94 tỷ đồng.

Tuy nhiên, do tình hình khó khăn chung của nền kinh tế làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Sau khi xem xét và theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị đã có Nghị quyết số 12/NQ.HĐQT-UDEC ngày 04/12/2012 điều chỉnh các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh hợp nhất như sau:

- Tổng giá trị SXKD: 465,89 tỷ đồng.
- Tổng doanh thu: 427,61 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 14,38 tỷ đồng.

2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Mặc dù tình hình kinh tế trong năm 2012 có ổn định hơn, lạm phát đã được kiềm chế, lãi suất cho vay của Ngân hàng giảm đáng kể so với cuối năm 2011, nhưng các doanh nghiệp ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản vẫn phải tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, trong đó khó khăn lớn nhất là thị trường bất động sản. Tuy nhiên với những nỗ lực của Ban lãnh đạo, CB.CNV, Công ty đã thực hiện vượt mức một số chỉ tiêu kế hoạch như chỉ tiêu về tổng giá trị sản lượng, doanh thu. Về lợi nhuận trước thuế không đạt theo kế hoạch bởi các nguyên nhân sau:

- Lợi nhuận chủ yếu của Công ty tập trung ở lĩnh vực kinh doanh bất động sản, tuy nhiên từ năm 2010 đến nay thị trường này gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là thị trường căn hộ khó tiêu thụ. Sản phẩm lớn nhất của Công ty hiện nay là căn hộ Cao ốc Bàu sen cũng không nằm ngoài khó khăn đó, sức mua hạn chế dẫn đến nguồn thu đạt thấp và ảnh hưởng lớn đến lợi nhuận của Công ty.
- Lãi suất Ngân hàng mặc dù đã có giảm nhưng vẫn còn ở mức cao, trong khi vốn vay để phục vụ đầu tư sản xuất kinh doanh của Công ty rất lớn, do đó phát sinh phí lãi vay đã làm giảm đáng kể đến lợi nhuận. (chi phí lãi vay phải trả cho các Ngân hàng trong năm 2012 của Công ty là 85,17 tỷ đồng).
- Công tác thanh quyết toán các công trình xây dựng bằng nguồn vốn Ngân sách và vốn của các chủ đầu tư khác thu hồi chậm bởi một số nguyên nhân chủ quan và khách quan.
- Tỷ lệ lợi nhuận của các Công ty con đạt thấp cũng đã ảnh hưởng chung đến lợi nhuận của Công ty mẹ.

Một số chỉ tiêu kết quả kinh doanh thực hiện được trong năm 2012

Đvt: tỷ đồng

| STT | Chỉ tiêu kế hoạch | Giá trị KH 2012 | Chính thức thực hiện năm 2012 | Tỷ lệ so với KH năm 2012 | Tỷ lệ so với thực hiện năm 2011 |
|----------|--|-----------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| A | Tổng giá trị sản xuất kinh doanh | 465,89 | 509,48 | 109,36% | 64,18% |
| 1 | Giá trị xây lắp | 317,07 | 356,86 | | |
| 2 | Giá trị kinh doanh bất động sản | 30,09 | 32,00 | | |
| 3 | Giá trị từ hoạt động sản xuất kinh doanh của các Công ty con | 118,73 | 120,62 | | |
| B | Tổng doanh thu | 427,61 | 413,11 | 96,61% | 89,57% |
| 1 | Doanh thu xây lắp | 278,79 | 261,75 | | |
| 2 | Doanh thu kinh doanh BĐS | 30,09 | 30,74 | | |
| 3 | Doanh thu của các Công ty con | 118,73 | 120,62 | | |
| C | Lợi nhuận trước thuế | 14,38 | 10,29 | 71,56% | 53,99% |

❖ TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

1. Danh sách Ban điều hành



Ông TRỊNH HÀNG

Tổng giám đốc

Năm sinh : 1970
Số CMCD : 250316547
Cấp ngày : 29/04/2005
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : P3 Khu nhà ở Á Châu, Hoàng Hoa Thám, P2, TP.Vũng Tàu
Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : Cử nhân Quản trị kinh doanh
Cổ phiếu nắm giữ : 0,033%

Từ 03/1994 – 02/1995: Phụ trách Tổ chức Hành chính XN Dịch vụ Xây lắp Công Đào – Chi nhánh Đà Lạt
Từ 02/1995 – 09/1997: Chỉ huy phó Công trình Khách sạn Golf 2, Golf 3 tại Đà Lạt
Từ 09/1997 – 07/1999: Phó giám đốc Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT – Chi nhánh Đà Lạt
Từ 07/1999 – 09/2002: Giám đốc Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT – Chi nhánh Đà Lạt
Từ 12/2002 – nay: Thành viên HĐQT CTCP Du lịch Núi Lớn Núi Nhỏ và Cáp treo Vũng Tàu
Từ 09/2002 – 08/2004: Phó giám đốc Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT
Từ 08/2004 – 12/2004: Quyền giám đốc Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT
Từ 01/2005 – 08/2009: Giám đốc Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT
Từ 06/2006 – nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Du lịch Golf Việt Nam
Từ 08/2007 – nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Du lịch Hoa Anh Đào
Từ 08/2009 – nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc UDEC.



Ông HỒ THANH CÔN

Phó TGĐ

Năm sinh : 1971
Số CMCD : 211391428
Cấp ngày : 31/01/2001
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : N6 Khu nhà ở Á Châu, Hoàng Hoa Thám, P2, TP.Vũng Tàu
Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng
Cổ phiếu nắm giữ : 0,003%

Từ tháng 08/1996 – 08/2005: Công tác tại Phòng Kỹ thuật Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT
Từ tháng 08/2005 – 03/2007: Giám đốc XN Cầu đường thuộc Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT
Từ tháng 03/2007 – 08/2009: Phó giám đốc Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT
Từ tháng 08/2009 – nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT.



Ông TRẦN THÁI HÒA

Phó TGD

Năm sinh : 1971
Số CMCD : 273255218
Cấp ngày : 13/04/2004
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : 126A16 Hoàng Hoa Thám, P2, TP.Vũng Tàu
Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : Cử nhân kế toán
Cổ phiếu nắm giữ : 0,12%

Từ tháng 09/1991 – 06/1995: Nhân viên kế toán XN Dịch vụ Xây lắp Côn Đảo
Từ tháng 06/1995 – 01/2002: Nhân viên kế toán Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT
Từ tháng 01/2002 – 06/2003: Phó phòng kế toán Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT
Từ tháng 06/2003 – 08/2009: Kế toán trưởng Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT
Từ tháng 06/2006 – nay: Trưởng ban kiểm soát CTCP Du lịch Golf Việt Nam
Từ 08/2009 – 05/2011: Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng UDEC
Từ tháng 06/2011 – nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD UDEC.



Ông LÊ VY THÙY

Kế toán trưởng

Năm sinh : 1975
Số CMCD : 273417042
Cấp ngày : 19/07/2007
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : 183/32 Bình Giã, phường 8, TP.Vũng Tàu
Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : Cử nhân ngành kế toán
Cổ phiếu nắm giữ : 0.002%

Từ 11/1999 – 08/2003: Nhân viên kế toán Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị BRVT
Từ năm 2000 – 2007: Nhân viên Sở giao thông Vận tải tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Từ 09/2003 – 05/2011: Phó phòng kế toán Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT
Từ 01/06/2011 – nay: Kế toán trưởng HĐQT UDEC.

2. Những thay đổi trong Ban điều hành

Trong năm 2012, Công ty không có bất kỳ sự thay đổi nhân sự nào trong Ban điều hành.

3. Thống kê nhân sự

Tính đến 31/12/2012 tổng số cán bộ, công nhân viên toàn Công ty là 243 người (không kể CBCNV Công ty TNHH MTB Du lịch UDEC), giảm 6,1% so với năm 2011, trong đó:

Bảng: Thống kê tình hình nhân sự của Công ty tính đến 31/12/2012

| STT | Tính chất phân loại | Số lượng | Tỷ lệ |
|----------------------|----------------------|------------|-------------|
| Theo trình độ | | | |
| 1 | Đại học và trên ĐH | 105 | 43,20% |
| 2 | Cao đẳng | 10 | 4,11% |
| 3 | Trung cấp | 72 | 29,62% |
| 4 | Lao động có tay nghề | 36 | 14,80% |
| 5 | Lao phổ thông | 20 | 8,23% |
| Tổng số | | 243 | 100% |

4. Chính sách nhân sự

Người lao động được hưởng các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp theo quy định hiện hành của Nhà nước; được trang bị đồng phục làm việc, khám sức khỏe định kỳ, đi tham quan nghỉ dưỡng; hoạt động công đoàn. Đoàn thanh niên, sinh hoạt Đảng; được hưởng các chế độ lương, thưởng và phúc lợi khác theo quy định của Công ty; thu nhập bình quân người lao động là 6 triệu đồng/người/tháng.

❖ TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Trong năm 2012, Công ty đẩy mạnh triển khai 2 dự án: Cao ốc Bàu Sen và Khách sạn Golf Phú Mỹ.

1. Cao ốc Bàu Sen

1.1. Quy mô dự án

- Địa điểm: Góc đường Hoàng Hoa Thám – Võ Thị Sáu, phường Thăng Tam, thành phố Vũng Tàu
- Diện tích khu đất: 9.597m²
- Diện tích xây dựng: 4.880m²
- Quy mô xây dựng: 2 Block 25 tầng
- Khối thương mại: 4 tầng
- Khối căn hộ: 21 tầng với 588 căn hộ
- 1 tầng hầm + tầng trệt đậu xe
- 5 thang máy tốc độ cao trong mỗi Block
- Diện tích căn hộ: Từ 87m² – 114m² và Khu trung tâm thương mại có diện tích 14.916m².
- Nội thất và trang thiết bị cao cấp
- Giá bán: Từ 16.000.000 đồng/m² (đã bao gồm VAT 10% và 2% KP bảo trì SHC).



1.2. Tiến độ thực hiện dự án

Tiến độ thực hiện dự án chậm so với kế hoạch đã đề ra, nguyên nhân là do sản phẩm căn hộ của dự án bán chậm dẫn đến nguồn vốn huy động ứng trước của khách hàng thu được

rất ít, nên không đảm bảo đủ vốn đầu tư cho dự án so với phương án ban đầu.

Thời gian hoàn thành dự án:



2. Khách sạn Nemo (Golf Phú Mỹ)

2.1. Quy mô dự án

Dự án khách sạn Nemo do Công ty làm chủ đầu tư, tiêu chuẩn xây dựng khách sạn đạt chuẩn 4 sao; quy mô xây dựng 16 tầng kể cả tầng hầm được thiết kế gồm 92 phòng dạng phòng ngủ và căn hộ cho thuê, các dịch vụ kèm theo như phòng hội nghị, văn phòng cho thuê, nhà hàng, dancing, hồ bơi, sân tennis và các dịch vụ du lịch khác trong hoạt động kinh doanh khách sạn du lịch, nhằm đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng, lưu trú, tổ chức hội nghị, hội họp, giải trí cho các nhà đầu tư, chuyên gia đến làm việc tại các khu công nghiệp, cảng biển trên địa bàn huyện Tân Thành như khu công nghiệp Phú Mỹ, Mỹ Xuân, Cái Mép và hệ thống cảng biển Thị Vải – Cái Mép. Dự án khách sạn Phú Mỹ có tổng diện tích sàn xây dựng là 24.053m², được triển khai xây dựng từ tháng 01 năm 2008 đến nay cơ bản đã hoàn thành.

2.2. Tiến độ thực hiện dự án

Dự án khách sạn Nemo đã được triển khai đầu tư xây dựng từ tháng 01/2008 đến nay. Tổng giá trị đã đầu tư vào dự án theo báo cáo thẩm định của kiểm toán độc lập tính đến ngày 30/06/2012 là 250.815.417.880 đồng. Trong đó: Giá trị khối lượng xây lắp đã thực hiện ước đạt 210 tỷ đồng, các chi phí khác (chuẩn bị đầu tư, tiền sử dụng đất, lãi vay ngân hàng đã trả,...) là 48,8 tỷ đồng. Các hạng mục của dự án đã thực hiện được là:

- Hoàn thành xong công tác chuẩn bị đầu tư của dự án.
- Đúc ép cọc.
- Hạng mục móng, tầng hầm của công trình.
- Hạng mục phần thân của công trình (khung sườn bê tông cốt thép, xây tô).
- Trạm biến áp 3 pha 1250 KVA.
- Phòng mẫu, chuẩn bị lắp đặt trang thiết bị khối phòng ngủ.

Tiến độ thực hiện chậm so với kế hoạch đã đề ra, nguyên nhân là do có một số hạng mục phát sinh thay đổi thiết kế bổ sung của khối phòng ngủ dạng căn hộ cho thuê, bổ sung công năng sử dụng tầng sân thượng, biến động giá vật tư trang thiết bị nội thất và khó khăn về vốn đầu tư.

3. Tiến độ các dự án khác

| STT | Dự án | Tiến độ |
|-----|--|---|
| 1 | Dự án Khu đô thị mới Nam QL 51- Tp. Bà Rịa | <ul style="list-style-type: none">- Đã được UBND tỉnh phê duyệt cho phép đầu tư Khu đô thị mới phía Nam Quốc lộ 51 tại quyết định số 1266/QĐ-UBND ngày 29/6/2012.- Đang thực hiện gần hoàn tất công tác chi trả kinh phí đền bù giải tỏa giai đoạn I. |
| 2 | Dự án Cao ốc Bà Rịa – thành phố Bà Rịa | <ul style="list-style-type: none">- Đã lập thiết kế cơ sở và dự án đầu tư.- Do khó khăn về vốn và thị trường đầu ra dự án đang xin giãn tiến độ thực hiện đến năm 2014 sẽ thực hiện tiếp. |
| 3 | Dự án Khu biệt thự biển Long Hải – Thị trấn Long Hải, huyện Long Điền | <ul style="list-style-type: none">- Đã lập thiết kế cơ sở và dự án đầu tư.- Đã tổ chức kiểm kê thực địa phục vụ đền bù giải tỏa, hoàn tất việc xét pháp lý. Đang chờ phê duyệt phương án đền bù.- Dự kiến Quý III/2013 sẽ chi trả tiền đền bù và hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng. |

| | | |
|---|--|--|
| 4 | Dự án Khu biệt thự Du lịch và nghỉ dưỡng Sakura | Đã được duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 và đang nộp hồ sơ cho UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận đầu tư. |
| 5 | Dự án Cảng thủy nội địa Phước Hòa – huyện Tân Thành | Đang trình UBND Tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. |
| 6 | Lập quy hoạch 1/2000 khu đô thị kết hợp du lịch sinh thái tại thị xã Bà Rịa | Đang chờ duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Bà Rịa để triển khai các thủ tục tiếp theo của dự án. |

4. Tình hình hoạt động của các công ty con – công ty liên kết

4.1. Công ty TNHH Du lịch UDEC

Công ty TNHH Du lịch UDEC được thành lập để quản lý kinh doanh khách sạn Nemo tại thị trấn Phú Mỹ, nhưng cho đến hết năm 2012 khách sạn vẫn chưa hoàn thiện để đi vào hoạt động do đang còn chờ Ngân hàng Nông Nghiệp & PT Nông thôn cơ cấu lại nguồn vốn tín dụng. Để duy trì cho hoạt động, Công ty TNHH Du lịch UDEC đã linh động thuê khách sạn Nhà Việt tại thị trấn Phú Mỹ để vừa kinh doanh, vừa đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ cho đội ngũ nhân viên mới tuyển dụng nhằm phục vụ cho khách sạn NEMO sau này; đồng thời tạo tiền đề cho việc khai thác kinh doanh Khách sạn NEMO khi hoàn thành.

4.2. Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam (Công ty Vinagolf)

Năm 2012 do ảnh hưởng khó khăn chung của nền kinh tế, thị trường khách du lịch bị ảnh hưởng không nhỏ và khó khăn về nguồn vốn đầu tư. Tuy nhiên, với sự phấn đấu vượt qua khó khăn, vị thế cạnh tranh và thương hiệu của Công ty Vinagolf vẫn được duy trì trong môi trường kinh doanh có nhiều biến động và khó khăn suốt năm qua. Kết quả kinh doanh của Công ty như sau:

- Tổng doanh thu năm 2012: 58,56 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 1,88 tỷ đồng.

4.3. Công ty Cổ phần Thành Chí

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Thành Chí tương đối ổn định và hiệu quả. Năm 2012 Công ty Cổ phần Thành Chí đã hoàn thành kế hoạch với doanh thu và lợi nhuận đều đạt và vượt chỉ tiêu, cụ thể:

- Tổng doanh thu năm 2012: 61,34 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế 2012: 2,72 tỷ đồng.

❖ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. Tình hình tài chính

| Chỉ tiêu | Đvt | 2011 | 2012 | Thay đổi (%) |
|----------------------|---------|-----------|-----------|--------------|
| Tổng tài sản | Tr.đồng | 1.707.501 | 1.570.516 | -8,02% |
| Doanh thu thuần | Tr.đồng | 452.882 | 405.930 | -10,37% |
| Lợi nhuận từ HĐKD | Tr.đồng | 18.111 | 11.175 | -38,30% |
| Lợi nhuận khác | Tr.đồng | 959 | 496 | -48,28% |
| Lợi nhuận trước thuế | Tr.đồng | 19.069 | 10.292 | -46,03% |
| Lợi nhuận sau thuế | Tr.đồng | 14.887 | 8.234 | -44,69% |

2. Chỉ tiêu tài chính

| Chỉ tiêu | 2011 | 2012 | Tăng/giảm |
|----------------------------|------|------|-----------|
| <i>Khả năng thanh toán</i> | | | |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn | 1,11 | 1,09 | -0,02 |
| Hệ số thanh toán nhanh | 0,55 | 0,50 | -0,05 |
| <i>Cơ cấu vốn</i> | | | |
| Hệ số Nợ/Tổng tài sản | 0,72 | 0,81 | 0,09 |
| Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | 3,29 | 3,42 | 0,14 |
| <i>Năng lực hoạt động</i> | | | |
| Vòng quay Hàng tồn kho | 0,84 | 0,63 | -0,21 |
| Vòng quay Tổng tài sản | 0,29 | 0,25 | -0,04 |

❖ THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

1. Cơ cấu cổ đông

Thông tin cổ phần của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2012 như sau:

| Cổ phiếu | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành | 35.000.000 | 35.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã mua lại | 294.000 | 294.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 34.706.000 | 34.706.000 |

2. Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 31/12/2012 như sau:

| STT | Danh mục | SL Cổ phiếu | Tỷ lệ % | Số lượng cổ đông |
|----------|--------------------------|-------------------|----------------|------------------|
| 1 | Hội đồng Quản trị | 146.900 | 0,418% | 05 |
| 2 | Cổ phiếu quỹ | 294.000 | 0,840% | 01 |
| 2 | Trong nước | 34.909.700 | 99,742% | 801 |
| | Tổ chức | 25.783.440 | 73,858% | 07 |
| | Cá nhân | 9.126.260 | 26,142% | 794 |
| 3 | Nước ngoài | 90.300 | 0,258% | 05 |
| | Tổ chức | 0 | 0 | 0 |
| | Cá nhân | 90.300 | 100% | 05 |
| | Tổng cộng | 35.000.000 | 100% | 805 |

3. Tình hình thay đổi vốn điều lệ

Trong năm 2012 Công ty không có thay đổi vốn điều lệ.

4. Giao dịch cổ phiếu quỹ (không có)

Năm 2012 Công ty không mua cổ phiếu quỹ. Tính đến ngày 31/12/2012, số cổ phiếu quỹ Công ty nắm giữ là 294.000 cổ phiếu.

5. Các chứng khoán khác (không có)

**BÁO
CÁO
CỦA
BAN
GIÁM
ĐỐC**



❖ **TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2012**

1. Đánh giá chung về kinh tế Việt Nam năm 2012

Năm 2012, khủng hoảng kinh tế thế giới tiếp tục tác động tiêu cực đến nền kinh tế Việt Nam. Với mục tiêu ưu tiên kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, cơ cấu lại nền kinh tế, nâng cao chất lượng, hiệu quả và sức cạnh tranh, Chính phủ đã chỉ đạo quyết liệt các Bộ, ngành, địa phương thực hiện các nhiệm vụ, giải pháp, điều hành cho năm 2012. Mặc dù còn nhiều khó khăn do tác động từ bên ngoài và trong nước, nhưng nhờ xác định đúng mục tiêu và triển khai tổ chức thực hiện chủ động, tích cực, có hiệu quả các cơ chế, chính sách, giải pháp phù hợp, do đó nền kinh tế nước ta đã đạt được những kết quả tích cực bước đầu. Lạm phát kiềm chế ở mức thấp; kinh tế vĩ mô cơ bản ổn định; an sinh xã hội được bảo đảm. Tuy nhiên, sản xuất kinh doanh gặp nhiều khó khăn; sức mua của thị trường giảm; nền kinh tế tuy có tăng trưởng nhưng tốc độ tăng thấp hơn so với năm 2011.

2. Thuận lợi

Hội đồng quản trị đã tập trung lãnh đạo, chỉ đạo thực hiện nhiều giải pháp và giám sát toàn diện tổ chức hoạt động của Công ty, động viên và hỗ trợ tối đa cho bộ máy điều hành; cùng với việc phát huy được tinh thần chủ động, đoàn kết trách nhiệm của đội ngũ cán bộ công nhân viên. Bên cạnh đó, còn có được sự quan tâm chỉ đạo, hỗ trợ của Tỉnh ủy, UBND Tỉnh, các sở, ban ngành của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là những nhân tố quyết định ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty .

3. Khó khăn

- Lãi suất ngân hàng trong những tháng cuối năm 2012 dù đã giảm, nhưng vẫn còn ở mức khá cao so với hiệu quả sản xuất kinh doanh của ngành và đặc biệt là khó tiếp cận vốn vay Ngân hàng, gây không ít khó khăn về vốn hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty.
- Chính phủ tiếp tục thắt chặt đầu tư công và các doanh nghiệp cũng ngưng hoặc giảm đầu tư các dự án do không giải quyết được vốn tín dụng cho đầu tư cũng như đầu ra nên thị trường xây dựng bị thu hẹp, giá trị xây dựng các dự án bằng nguồn vốn Ngân sách của Công ty cũng giảm theo.
- Lượng vốn huy động từ xã hội đạt rất thấp do thị trường bất động sản đang đóng băng cùng những khó khăn, hạn chế trong việc tiếp cận nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng đã làm cho nhiều dự án bất động của Công ty bị đình trệ hoặc tạm hoãn thực hiện.
- Thị trường bất động sản trầm lắng làm hầu hết các sản phẩm bất động sản của Công ty tiêu thụ chậm trong khi phải gánh chi phí lãi vay cho hoạt động đầu tư này.
- Luật và các quy định trong thanh quyết toán các công trình XD/CB và tổ chức vốn đầu tư còn nhiều bất cập nên gây không ít khó khăn cho hoạt động của Công ty.

❖ KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2012

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012

1.1. Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2012

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua ngày 23/03/2012, các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh hợp nhất năm 2012 đề ra như sau:

- Tổng giá trị SXKD: 1.144,29 tỷ đồng.
- Tổng doanh thu: 791,34 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 43,94 tỷ đồng.

Tuy nhiên, do tình hình khó khăn chung của nền kinh tế làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Sau khi xem xét và theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị đã có Nghị quyết số 12/NQ.HĐQT-UDEC ngày 04/12/2012 điều chỉnh các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh hợp nhất như sau:

- Tổng giá trị SXKD: 465,89 tỷ đồng.
- Tổng doanh thu: 427,61 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 14,38 tỷ đồng.

1.2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Mặc dù tình hình kinh tế trong năm 2012 có ổn định hơn, lạm phát đã được kiểm chế, lãi suất cho vay của Ngân hàng giảm đáng kể so với cuối năm 2011, nhưng các doanh nghiệp ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản vẫn phải tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, trong đó khó khăn lớn nhất là thị trường bất động sản. Tuy nhiên với những nỗ lực của Ban lãnh đạo, CB.CNV, Công ty đã thực hiện vượt mức một số chỉ tiêu kế hoạch như chỉ tiêu về tổng giá trị sản lượng, doanh thu. Về lợi nhuận trước thuế không đạt theo kế hoạch bởi các nguyên nhân sau:

- Lợi nhuận chủ yếu của Công ty tập trung ở lĩnh vực kinh doanh bất động sản, tuy nhiên từ năm 2010 đến nay thị trường này gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là thị trường căn hộ khó tiêu thụ. Sản phẩm lớn nhất của Công ty hiện nay là căn hộ Cao ốc Bàu sen cũng không nằm ngoài khó khăn đó, sức mua hạn chế dẫn đến nguồn thu đạt thấp và ảnh hưởng lớn đến lợi nhuận của Công ty.
- Lãi suất Ngân hàng mặc dù đã có giảm nhưng vẫn còn ở mức cao, trong khi vốn vay để phục vụ đầu tư sản xuất kinh doanh của Công ty rất lớn, do đó phát sinh phí lãi vay đã làm giảm đáng kể đến lợi nhuận. (chi phí lãi vay phải trả cho các Ngân hàng trong năm 2012 của Công ty là 85,17 tỷ đồng).
- Công tác thanh quyết toán các công trình xây dựng bằng nguồn vốn Ngân sách và vốn của các chủ đầu tư khác thu hồi chậm bởi một số nguyên nhân chủ quan và khách quan.
- Tỷ lệ lợi nhuận của các Công ty con đạt thấp cũng đã ảnh hưởng chung đến lợi nhuận của Công ty mẹ.

2. Tình hình tài chính

2.1. Tình hình Tài sản

Tổng tài sản của Công ty tính đến ngày 31/12/2012 đạt 1.571 tỷ đồng, giảm 8% so với đầu năm. Trong cơ cấu tổng tài sản của Công ty, tài sản ngắn hạn chiếm 68% và tài sản dài hạn chiếm 32%.

- Tài sản ngắn hạn của Công ty tính đến 31/12/2012 là 1.065 tỷ đồng, giảm 0,82% so với đầu năm và chiếm 68% tổng tài sản. Hàng tồn kho của Công ty tính đến cuối năm 2012 khoảng 570 tỷ đồng, tăng 5,8% so với đầu năm. Tồn kho của Công ty chủ yếu tập trung dưới dạng chi phí sản xuất kinh doanh tại dự án Chung cư Bàu Sen (424 tỷ đồng) và Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp (128 tỷ đồng).
- Tài sản dài hạn của Công ty tính đến 31/12/2012 là 506 tỷ đồng, giảm 20,22% so với đầu năm và chiếm 32% tổng tài sản. Tài sản dài hạn của Công ty chủ yếu dưới dạng tài sản cố định (đạt 485 tỷ đồng, chiếm 96% tài sản dài hạn).

2.2. Tình hình Nợ phải trả

Nợ phải trả của Công ty tính đến 31/12/2012 là 1.276 tỷ đồng, tăng 3,56% so với đầu năm. Nợ phải trả gấp 3,42 lần vốn chủ sở hữu của Công ty. Xét về cơ cấu nợ phải trả, nợ ngắn hạn chiếm 77% và nợ dài hạn chiếm 23%.

- Tính đến ngày 31/12/2012, giá trị vay và nợ ngắn hạn của Công ty là 314 tỷ đồng, tăng thêm 34,45 tỷ đồng tương đương mức tăng 12,3% so với đầu năm.
- Giá trị vay và nợ dài hạn của Công ty tính đến hết ngày 31/12/2012 là 290,56 tỷ đồng, tăng thêm 30,52 tỷ đồng, tương đương mức tăng 11,7% so với đầu năm.

Thời hạn thanh toán các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc):

| | Từ 1 năm trở xuống | Từ 1 đến 5 năm | Trên 5 năm | Tổng cộng |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------|------------------|
| Tại ngày 31/12/2012 | Triệu đồng | Triệu đồng | Triệu đồng | Triệu đồng |
| Vay và nợ | 314.007 | 34.788 | 255.774 | 604.569 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 493.953 | 1.119 | - | 495.072 |
| Chi phí phải trả | 136.503 | - | - | 136.503 |
| Tổng cộng | 944.463 | 35.907 | 255.774 | 1.236.144 |
| Tại ngày 01/01/2012 | | | | - |
| Vay và nợ | 279.560 | 16.396 | 243.644 | 539.600 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 506.552 | 1.095 | - | 507.647 |
| Chi phí phải trả | 134.385 | - | - | 134.385 |
| Tổng cộng | 920.497 | 17.491 | 243.644 | 1.181.632 |

- Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và dòng tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

❖ PHƯƠNG HƯỚNG, NHIỆM VỤ – KẾ HOẠCH NĂM 2013

1. Nhận định chung

Tình hình kinh tế năm 2013 dự báo sẽ còn nhiều khó khăn thách thức và ít nhất đến giữa năm 2013 thì các chính sách kích cầu và ổn định kinh tế của Chính phủ mới bắt đầu đi vào thực tiễn. Khi nền kinh tế có dấu hiệu khả quan, thu nhập người dân tăng lại thì niềm tin tiêu dùng và đầu tư mới được củng cố. Tuy nhiên, kinh tế vĩ mô trong nước vẫn còn tiềm ẩn nhiều yếu tố bất ổn, khó lường, nhưng nhìn chung về trung, dài hạn thì vẫn là cơ hội cho những doanh nghiệp biết lựa chọn thời cơ, tìm ra những hướng đi mới.

2. Mục tiêu của Công ty

Mục tiêu được đề ra đó là phát triển ổn định và bền vững, kinh doanh hiệu quả, bảo toàn và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn của Công ty, đảm bảo được việc làm và thu nhập ổn định và các quyền lợi theo quy định cho người lao động.

3. Chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2013

Các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh trong năm 2013:

Đvt: tỷ đồng

| STT | Chỉ tiêu kế hoạch | Thực hiện năm 2012 | Kế hoạch năm 2013 | Tỷ lệ KH/ thực hiện 2012 |
|----------|--|--------------------|-------------------|--------------------------|
| A | Tổng giá trị sản xuất kinh doanh | 509,48 | 938,12 | 184,13% |
| 1 | Giá trị xây lắp | 356,86 | 582,46 | |
| 2 | Giá trị kinh doanh bất động sản | 32,00 | 215,60 | |
| 3 | Giá trị từ hoạt động sản xuất kinh doanh của các Công ty con | 120,62 | 140,06 | |
| B | Tổng doanh thu | 413,11 | 629,82 | 152,46% |
| 1 | Doanh thu xây lắp | 261,75 | 297,17 | |
| 2 | Doanh thu kinh doanh BĐS | 30,74 | 192,59 | |
| 3 | Doanh thu của các Công ty con | 120,62 | 140,06 | |
| C | Lợi nhuận trước thuế | 10,29 | 39,28 | 381,71% |

❖ **MỘT SỐ GIẢI PHÁP VÀ NHIỆM VỤ THỰC HIỆN**

1. Công tác vĩ mô

- Tranh thủ sự lãnh đạo, chỉ đạo và giúp đỡ của Tỉnh ủy, UBND Tỉnh và các Sở Ngành và các địa phương có liên quan để hoạt động của Công ty đúng hướng và phát triển vững chắc, phù hợp với nhiệm vụ phát triển kinh tế xã hội, ANQP trên địa bàn tỉnh.
- Tổ chức nghiên cứu sâu các Luật, văn bản dưới Luật, các chủ trương, chính sách Chính phủ, Bộ ngành và của Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để ra để vận dụng phục vụ tốt hơn cho hoạt động của Công ty.
- Nghiên cứu các mô hình, các dạng tổ chức để chuẩn bị cho việc tái cấu trúc toàn diện Công ty để đưa Công ty phát triển vững chắc, phù hợp với yêu cầu mới về kinh tế thị trường

2. Về công tác tổ chức, quản lý điều hành

- Nâng cao năng lực quản trị điều hành đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh, phù hợp với những diễn biến của tình hình kinh tế trong nước và thế giới.
- Do ảnh hưởng của các yếu tố khách quan và Công ty gặp khó khăn trong việc sắp xếp nguồn vốn, nên trong năm qua chưa thể thực hiện việc chuyển đổi Xí nghiệp Cầu đường, Xí nghiệp Xây lắp thành công ty cổ phần. Vì vậy trong năm 2013, Công ty sẽ tìm biện pháp tháo gỡ khó khăn để tiếp tục thực hiện tiến trình cổ phần hóa đối với hai Xí nghiệp nhằm cơ cấu lại mô hình sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Tăng cường đào tạo nguồn nhân lực đủ trình độ đáp ứng cho sản xuất hiện tại và phù hợp sự phát triển trong tương lai. Quan tâm thu hút nguồn nhân lực ngoài Công ty có năng lực, kinh nghiệm và phù hợp với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Xây dựng chính sách nhân sự và nguồn nhân lực phù hợp, ổn định và ngày càng nâng cao thu nhập, đời sống người lao động, có chính sách khuyến khích, ưu đãi nhằm giữ chân lao động có tay nghề cao.
- Tái cấu trúc lại Công ty theo hướng tinh gọn bộ máy quản lý, điều hành theo chuyên môn và nghiệp vụ phù hợp với ngành nghề hoạt động của Công ty.
- Xây dựng, hoàn thiện quy chế tổ chức của Công ty nhằm tăng cường công tác kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của các xí nghiệp, Công ty con.
- Xây dựng và triển khai hệ thống quản lý theo tiêu chuẩn ISO trong toàn Công ty để nâng cao năng lực quản lý và kinh doanh phù hợp với yêu cầu trong tình hình mới.

3. Công tác đầu tư và sản xuất kinh doanh

- Tập trung hoàn thiện các dự án lớn do Công ty làm chủ đầu tư đang xây dựng dở dang như Khách sạn Golf Phú Mỹ, Chung cư Bà sen để đưa vào khai thác, bàn giao cho khách hàng sớm thu hồi vốn, giảm áp lực nguồn vốn vay Ngân hàng.

- Tiếp tục cơ cấu lại vốn đầu tư và đồng thời thoái vốn tại một số công ty con, công ty liên kết (Công ty CP Du Lịch Cáp Treo Vũng Tàu, Công ty CP Cấp Thoát nước Quảng Nam và Công ty CP Du Lịch Golf Việt Nam) nhằm tập trung vốn thực hiện các dự án do Công ty làm chủ đầu tư.
- Lựa chọn các dự án đầu tư hiệu quả, khả năng thu hồi vốn nhanh để ưu tiên triển khai. Giảm tiến độ đầu tư các dự án chưa cần thiết nhằm tập trung vốn cho việc tái đầu tư sản xuất kinh doanh.
- Chuyển đổi dự án Chung cư Bàu sen từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội theo chủ trương chung của Chính phủ và của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Chú trọng đầu tư, hợp tác góp vốn và các nguồn lực khác để đầu tư phát triển dự án bất động sản. Tìm kiếm nhà tài trợ nguồn tài chính đảm bảo đủ nhu cầu cho dự án đầu tư theo đúng quy định của pháp luật, phù hợp với quy mô của dự án.
- Trong lĩnh vực xây lắp, ngoài thị trường truyền thống, Công ty sẽ tìm kiếm và đẩy mạnh thi công xây lắp các công trình ngoài nguồn vốn ngân sách Nhà nước và tiếp tục mở rộng thị trường nhận thầu thi công xây dựng ngoài địa bàn tỉnh.
- Củng cố và nâng cao tính chuyên nghiệp trong thi công xây lắp. Tiếp tục đầu tư, hoàn thiện các thiết bị, công nghệ theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại nhằm giảm thiểu các chi phí không cần thiết, đạt hiệu quả, nâng cao năng suất.

4. Công tác tổ chức Đảng, Công đoàn và Đoàn thanh niên

4.1. Công tác tổ chức Đảng

- Tiếp tục lãnh đạo, chỉ đạo thực hiện hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, đặc biệt chú trọng việc tìm các giải pháp tháo gỡ khó khăn. Cùng với đó, Đảng ủy tiếp tục chỉ đạo thực hiện hiệu quả các mục tiêu theo Nghị quyết Đại hội Đảng bộ đề ra; đẩy mạnh học tập và làm theo tấm gương đạo đức Hồ Chí Minh; thực hiện tốt công tác quy hoạch cán bộ và phát triển đảng viên; tăng cường công tác lãnh đạo của cấp ủy Đảng đối với các đoàn thể.
- Ban Chấp hành Đảng bộ chú trọng hơn nữa công tác gắn kết giữa Đảng ủy Công ty với Đại hội cổ đông hoặc Hội đồng quản trị hoặc Ban Tổng giám đốc để việc điều hành, lãnh đạo Công ty một cách tốt nhất và hiệu quả hơn.

4.2. Công tác Công đoàn và Đoàn thanh niên

- Về phương hướng, nhiệm vụ trong năm 2013, Công đoàn Công ty xác định các nhiệm vụ trọng tâm chính: Phối hợp với chuyên môn chăm lo việc làm, thu nhập cho người lao động, kiểm tra, giám sát việc thực hiện các chính sách, chế độ, quy định của Nhà nước mà người lao động được hưởng như BHLĐ, BHYT, BHXH, BHTN... cùng các quyền lợi hợp pháp chính đáng khác.
- Tuyên truyền, giáo dục CB.CNV, đoàn viên chấp hành nghiêm chỉnh chủ trương, đường lối, nghị quyết, chế độ, chính sách, pháp luật Nhà nước; hướng mọi hoạt động của Công đoàn vào việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, bảo đảm an ninh quốc phòng cùng các mặt hoạt động khác của Công ty với mục tiêu năng suất chất lượng, hiệu quả, an toàn, tiết kiệm.



**BÁO
CÁO
CỦA
HỘI
ĐỒNG
QUẢN
TRỊ**

❖ ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2012

Hoạt động của Công ty trong năm 2012 vẫn duy trì và tập trung chủ yếu ở 03 lĩnh vực chính: Xây dựng các công trình, kinh doanh bất động sản và phát triển các dự án. Tuy nhiên năm 2012 trong bối cảnh nền kinh tế trong nước còn nhiều khó khăn, dẫn đến hoạt động của Công ty chịu những ảnh hưởng lớn bởi nguồn vốn đầu tư, lãi suất vay, giá nguyên nhiên liệu tăng và đặc biệt đầu ra của thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn.... một số dự án trọng điểm đang triển khai thực hiện thiếu vốn đầu tư phải điều chỉnh kế hoạch hoàn thành, từ đó ảnh hưởng đến công tác thu hồi vốn và kinh doanh như khách sạn Golf Phú Mỹ, Chung cư Bàu Sen. Từ những yếu tố đó làm cho hiệu quả kinh doanh của Công ty không được kỳ vọng như kế hoạch đã đề ra.

Tuy nhiên trước bối cảnh khó khăn đó, với sự chỉ đạo kịp thời, điều hành linh hoạt của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc. Công ty đã có những quyết định hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh như: cơ cấu lại vốn đầu tư cho các dự án do Công ty làm chủ đầu tư, tạm dừng hoặc loại bỏ những dự án đầu tư không hiệu quả; tích cực tìm kiếm và tham gia đấu thầu thi công các công trình vốn ngân sách và vốn khác, chỉ đạo thanh quyết toán kịp thời khối lượng các công trình nhận thầu thi công để thu hồi vốn; đàm phán với nhà cung cấp và các nhà thầu trao đổi hàng hóa sản phẩm để giảm áp lực vốn thanh toán, đồng thời giải tỏa được lượng hàng hóa, sản phẩm bất động sản của Công ty; đàm phán với các tổ chức tín dụng xem xét gia giảm các khoản nợ gốc và lãi đến hạn ... Từ đó đã đưa Công ty vượt qua những khó khăn, ổn định sản xuất và hoạt động có lãi, đồng thời tiếp tục khẳng định vị thế của Công ty.

Về kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2012: Trên cơ sở các chỉ tiêu kế hoạch năm 2012 đã được thông qua, sau khi xem xét Hội đồng quản trị thống nhất và báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2012 của Công ty với các chỉ tiêu chủ yếu cơ bản như sau:

Đvt: tỷ đồng

| STT | Chỉ tiêu | Kế hoạch năm 2012 | Thực hiện năm 2012 | Tỷ lệ % so với KH năm 2012 |
|-----|----------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------------|
| 1 | Tổng giá trị sản xuất kinh doanh | 465,89 | 509,48 | 109,36% |
| 2 | Tổng doanh thu | 427,61 | 413,11 | 96,61% |
| 3 | Lợi nhuận trước thuế | 14,38 | 10,29 | 71,56% |

(Chi tiết các chỉ tiêu thực hiện được thể hiện trong báo cáo kết quả hoạt động SXKD và báo cáo tài chính kiểm toán năm 2012 của Công ty)

❖ KẾT QUẢ GIÁM SÁT BAN GIÁM ĐỐC VÀ CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

- Hội đồng quản trị thường xuyên theo dõi và giám sát chặt chẽ các hoạt động của Ban Giám đốc và cán bộ quản lý khác nhằm đảm bảo việc điều hành Công ty tuân thủ theo đúng quy định pháp luật và và Điều lệ của Công ty.
- Hội đồng quản trị đã kiểm tra và đôn đốc Ban Tổng giám đốc thực hiện các kế hoạch và các nội dung đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị đề ra.
- Hội đồng quản trị thường xuyên xem xét, đánh giá việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh để có biện pháp chỉ đạo kịp thời cho Ban Tổng giám đốc thực hiện.
- Trong quá trình giám sát, Hội đồng quản trị nhìn thấy Ban Tổng giám đốc đã thực hiện đúng và nghiêm túc các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, không có vi phạm nào trong việc thực hiện Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và quy định của pháp luật.

❖ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2013

Từ đầu năm 2013 Chính phủ đã ban hành Nghị quyết về **một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu** nhằm hỗ trợ cho doanh nghiệp phát triển sản xuất. Tuy nhiên các gói giải pháp hỗ trợ này sẽ có độ trễ nhất định, vì vậy dự báo đến nửa cuối năm 2013 mới có tác dụng cụ thể đến doanh nghiệp. Vì vậy nền kinh tế năm 2013 vẫn chưa thật sự thoát khỏi những khó khăn và khó lường.

Trên những cơ sở đó Hội đồng quản trị đã xem xét và thống nhất chỉ tiêu kế hoạch năm 2013, cụ thể như sau:

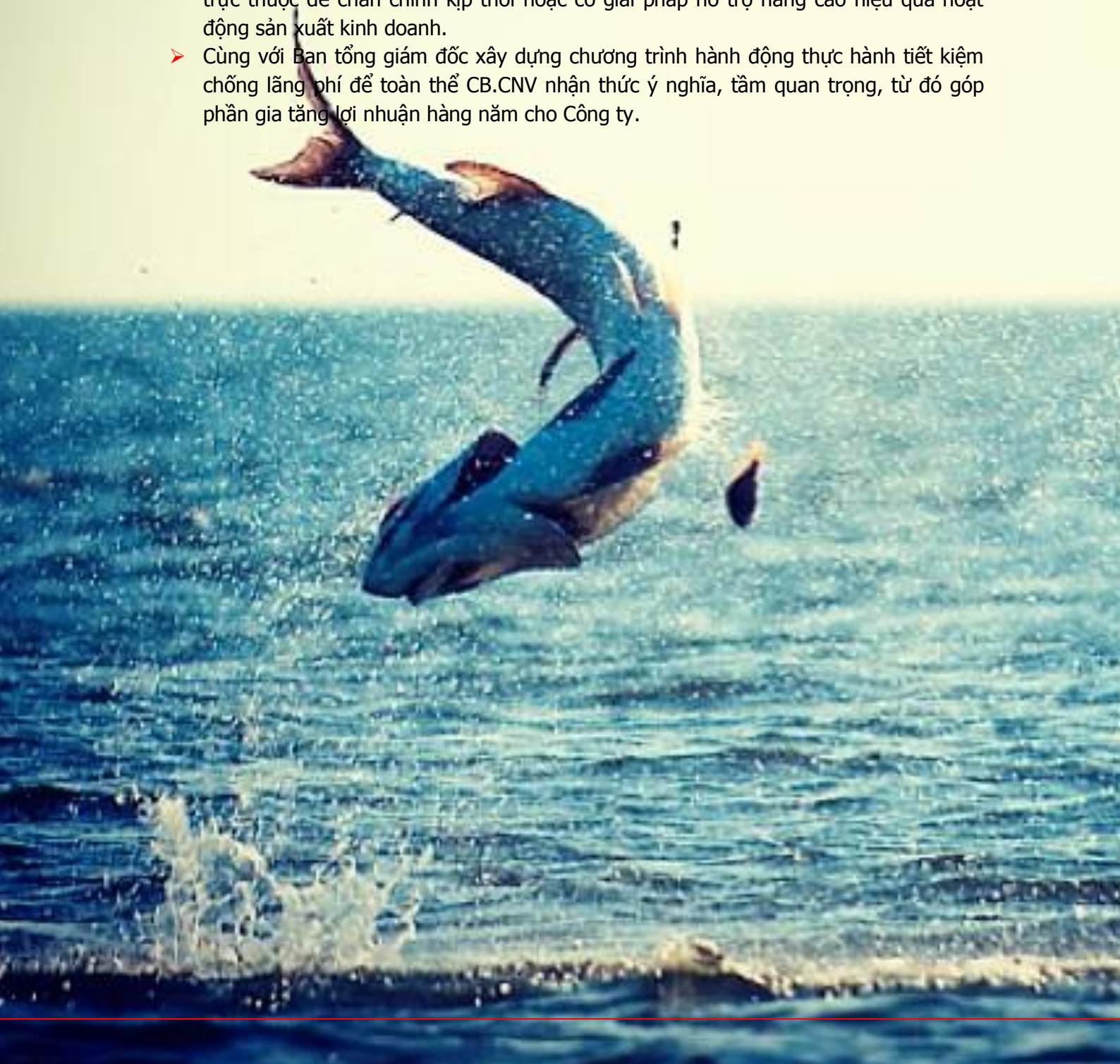
| STT | Chỉ tiêu kế hoạch | ĐVT | Kế hoạch năm 2013 |
|-----|----------------------------------|---------|-------------------|
| 1 | Tổng giá trị sản xuất kinh doanh | Tỷ đồng | 938,12 |
| 2 | Tổng doanh thu | Tỷ đồng | 629,82 |
| 3 | Lợi nhuận trước thuế | Tỷ đồng | 39,28 |

Để đạt được kế hoạch đề ra, Hội đồng quản trị định hướng những giải pháp thực hiện cụ thể như sau:

- Chỉ đạo và phối hợp chặt chẽ với Ban Tổng giám đốc trong công tác điều hành hoạt động kinh doanh.
- Theo dõi sát diễn biến thị tình hình kinh tế trong nước và thế giới để có những định hướng, chỉ đạo điều chỉnh kịp thời cho phù hợp với tình hình.
- Tiếp tục thực hiện thoái vốn tại các Công ty Vinagolf, Công ty Cổ phần Du lịch Núi lớn Núi nhỏ và Cấp treo Vũng Tàu; Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Quảng Nam

theo tinh thần các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua.

- Tìm kiếm các giải pháp về vốn để hoàn thành dự án Khách sạn Golf Phú Mỹ đưa vào khai thác trong năm 2013; và đẩy nhanh tiến độ thi công dự án Chung cư Bàu Sen qua đó tạo thuận lợi cho việc bán căn hộ.
- Tổ chức xem xét đánh giá từng dự án mang tính khả thi để quyết định đầu tư hoặc tạm ngưng, loại bỏ những dự án không thực sự cần thiết, kém hiệu quả. Đồng thời đề ra phương án vốn (tự đầu tư, liên doanh liên kết...) để thực hiện các dự án này.
- Tranh thủ tiềm lực, kinh nghiệm cũng như thế mạnh vốn có của Công ty trong lĩnh vực xây dựng các công trình để tham gia thi công công trình từ mọi nguồn vốn, mở rộng thị trường.
- Giám sát chặt chẽ hoạt động sản xuất kinh doanh của các Công ty con, Xí nghiệp trực thuộc để chấn chỉnh kịp thời hoặc có giải pháp hỗ trợ nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Cùng với Ban tổng giám đốc xây dựng chương trình hành động thực hành tiết kiệm chống lãng phí để toàn thể CB.CNV nhận thức ý nghĩa, tầm quan trọng, từ đó góp phần gia tăng lợi nhuận hàng năm cho Công ty.



A close-up photograph of several ants on a green leaf. The leaf has some damage, with small holes and irregular edges. A bright red rectangular box with rounded corners is overlaid on the center of the image, containing white text. The background is a soft, out-of-focus light color.

**BÁO
CÁO
QUẢN
TRỊ
CÔNG
TY**

❖ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Thành viên và Cơ cấu HĐQT

Danh sách thành viên HĐQT (tính đến ngày 31/12/2012)

| STT | Họ tên | Chức vụ | Tổng số cổ phần | Tỷ lệ sở hữu |
|------------------|---------------|------------|-----------------|---------------|
| 1 | Trịnh Hàng | Chủ tịch | 11.700 | 0,033% |
| 2 | Hồ Thanh Côn | Thành viên | 1.100 | 0,003% |
| 3 | Trần Thái Hòa | Thành viên | 42.000 | 0,120% |
| 4 | Triệu Bảo Kim | Thành viên | 81.000 | 0,231% |
| 5 | Võ Thành Tài | Thành viên | 11.100 | 0,031% |
| Tổng cộng | | | 146.900 | 0,420% |

2. Các tiểu ban thuộc HĐQT (không có)

3. Hoạt động của HĐQT

Trước những khó khăn phải đối mặt, Hội đồng quản trị đã có những định hướng chiến lược trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty nhằm nâng cao hiệu quả, trên cơ sở đảm bảo tuân thủ đúng các quy định pháp luật và điều lệ Công ty.

Hội đồng quản trị định kỳ hoặc đột xuất tổ chức các cuộc họp để giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty; tổ chức công bố thông tin định kỳ và đột xuất theo quy định về công bố thông tin đối với các Công ty niêm yết.

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị:

| Stt | Thành viên HĐQT | Chức vụ | Số buổi họp tham dự | Tỷ lệ | Lý do không tham dự |
|-----|-----------------|------------|---------------------|-------|---------------------|
| 1 | Trịnh Hàng | Chủ tịch | 08 | 100% | Không |
| 2 | Hồ Thanh Côn | Thành viên | 08 | 100% | Không |
| 3 | Trần Thái Hòa | Thành viên | 08 | 100% | Không |
| 4 | Võ Thành Tài | Thành viên | 08 | 100% | Không |
| 5 | Triệu Bảo Kim | Thành viên | 08 | 100% | Không |

Trong năm 2012 Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp và thông qua các vấn đề sau:

| STT | Số Nghị quyết/ Quyết định | Ngày | Nội dung |
|-----|------------------------------|------------|---|
| 1 | 01/NQ.HĐQT-UDEC | 01/02/2012 | <ul style="list-style-type: none"> - Xem xét thông qua kết quả sản xuất kinh doanh quý 4 năm 2011; - Xem xét thông qua kết quả sản xuất kinh doanh năm 2011; - Thống nhất thời gian, địa điểm tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012. |
| 2 | 01A/NQ.HĐQT-UDEC | 12/03/2012 | <ul style="list-style-type: none"> - Thông qua việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án chung cư Bàu Sen, phường Thăng Tam, thành phố Vũng Tàu; - Thông qua việc ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án chung cư Bàu Sen, phường Thăng Tam, thành phố Vũng Tàu. |
| 3 | 03/NQ.HĐQT-UDEC | 15/05/2012 | <ul style="list-style-type: none"> - Thông qua kết quả kinh doanh quý 1 năm 2012 và phương hướng nhiệm vụ quý 2/2012. - Thông qua việc thoái vốn tại công ty con CTCP Du lịch Golf Việt Nam và công ty liên kết CTCP Du lịch Cáp treo Vũng Tàu. - Thống nhất chủ trương bán khoản công nợ phải thu của CTCP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo và CTCP Đầu tư Tân Đức. - Thông qua việc bổ nhiệm một số nhân sự lãnh đạo thuộc phòng ban, xí nghiệp trực thuộc và công ty con. |
| 4 | 04/NQ.HĐQT-UDEC | 14/06/2012 | <ul style="list-style-type: none"> - Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán AASC làm đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2012 cho công ty. |
| 5 | 05/NQ.HĐQT-UDEC | 26/07/2012 | <ul style="list-style-type: none"> - Xem xét thông qua kết quả sản xuất kinh doanh quý 2 năm 2012 và 06 tháng đầu năm 2012; - Thông qua việc chuyển nhượng cổ phiếu thoái vốn tại công ty con Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam và công ty liên kết Công ty Cổ phần Du lịch Cáp treo Vũng Tàu. |
| 6 | 06/NQ.HĐQT-UDEC | 06/09/2012 | <ul style="list-style-type: none"> - Thông qua việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn |

| | | | |
|---|-----------------|------------|--|
| | | | bản để đăng ký bổ sung ngành nghề kinh doanh cho công ty. |
| 7 | 07/NQ.HĐQT-UDEC | 06/09/2012 | - Thông qua việc ủy quyền Tổng Giám đốc công ty ký hợp đồng ủy quyền cho đối tác liên danh là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Sản xuất Tân Thành được chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp một số căn nhà được chia của dự án khu nhà ở Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. |
| 8 | 10/NQ.HĐQT-UDEC | 29/10/2012 | - Xem xét thông qua kết quả sản xuất kinh doanh quý 3 năm 2012; - Thông qua tình hình sản xuất kinh doanh 09 tháng đầu năm 2012 và kế hoạch 03 tháng cuối năm 2012; - Thống nhất chủ trương chuyển nhượng cổ phiếu thoái vốn toàn bộ cổ phần đang nắm giữ tại công ty con Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam và công ty liên kết Công ty Cổ phần Du lịch Cáp treo Vũng Tàu. |
| 9 | 12/NQ.HĐQT-UDEC | 04/12/2012 | - Thừa ủy quyền của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012. |

4. Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập không điều hành

Trong năm 2012, các thành viên HĐQT độc lập không điều hành tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, chấp hành đầy đủ các quy chế, quy định của Công ty và của Pháp luật, tham gia giám sát Ban điều hành và đóng góp các đề xuất, giải pháp cùng Ban điều hành Công ty hoàn thành kế hoạch đặt ra.

5. Hoạt động của các tiểu ban trong HĐQT (không có)

6. Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo

Hiện tại, các thành viên HĐQT đều chưa có chứng chỉ đào tạo do chưa sắp xếp được thời gian để đăng ký học. Dự kiến trong Quý 2/2013 các thành viên HĐQT sẽ tham gia khóa học Quản trị công ty cho các CTCP do UBCKNN tổ chức.

❖ BAN KIỂM SOÁT

1. Thành viên và Cơ cấu Ban kiểm soát

Danh sách thành viên Ban kiểm soát (tính đến ngày 31/12/2012)

| STT | Họ tên | Chức vụ | Tổng số cổ phần | Tỷ lệ sở hữu |
|-----|-------------------|------------|-----------------|--------------|
| 1 | Đặng Xuân Trường | Trưởng ban | 10.000 | 0,028% |
| 2 | Nguyễn Thế Thường | Thành viên | 40.000 | 0,114% |
| 3 | Vũ Thị Hương | Thành viên | 3.200 | 0,009% |

2. Các hoạt động của BKS năm 2012

- Tham gia các phiên họp của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc để giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình đầu tư và tham gia đóng góp ý kiến về những vấn đề có liên quan.
- Thực hiện giám sát tình hình tài chính Công ty, tính hợp pháp trong các hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, các bộ phận quản lý và thực hiện các nhiệm vụ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ của Công ty và luật Chứng khoán.
- Tổ chức kiểm tra báo cáo tài chính theo quý, 6 tháng và cuối năm.
- Xem xét các báo cáo tài chính, kết quả hoạt động sản xuất, kinh doanh của Phòng tài chính kế toán cung cấp.
- Giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012, kiểm tra việc thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên.
- Trong quá trình thực thi nhiệm vụ của mình, Ban kiểm soát được Hội đồng quản trị, Ban giám đốc Công ty tạo mọi điều kiện thuận lợi để hoàn thành nhiệm vụ.

3. Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty

- Hội đồng quản trị hoạt động theo chế độ kiêm nhiệm, tuy nhiên vẫn thường xuyên họp định kỳ hay đột xuất, nhằm kịp thời đưa ra các quyết định phù hợp trong công tác điều hành thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh. Những vấn đề thảo luận và biểu quyết tại các cuộc họp Hội đồng quản trị là trên cơ sở Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị. Việc thảo luận và biểu quyết là phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng quản trị theo Luật Doanh nghiệp và điều lệ công ty.
- Hội đồng quản trị trong thẩm quyền của mình luôn tạo điều kiện thuận lợi và chỉ đạo kịp thời cho Ban giám đốc công ty điều hành hoạt động theo đúng định hướng các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Điều lệ công ty nhằm đảm bảo cho sự phát triển của công ty và quyền lợi các cổ đông.

- Hội đồng quản trị đã thực hiện đầy đủ chức năng và nhiệm vụ của mình trong việc quản lý và điều hành công ty. Ban kiểm soát không thấy điều gì bất thường trong hoạt động của Hội đồng quản trị.
- Ban Giám đốc với trách nhiệm trực tiếp điều hành mọi hoạt động của công ty và thực hiện đúng các nhiệm vụ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết của Hội đồng quản trị đầy đủ, kịp thời theo đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được quy định trong Điều lệ công ty. Chủ động kiến nghị, đề xuất ý kiến với Hội đồng quản trị về công tác quản lý và điều hành công ty.
- Ban Giám đốc công ty thường xuyên chỉ đạo các cán bộ quản lý, người lao động trực tiếp thực hành tiết kiệm chi phí sản xuất, chi phí hoạt động nhằm duy trì và ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh. Ngoài ra Ban giám đốc đã thường xuyên sửa đổi, ban hành bổ sung các chính sách, quy định, quy trình quản trị nội bộ giúp cho hoạt động của công ty được thuận lợi, minh bạch và hiệu quả.
- Ban Giám đốc đã tích cực quan tâm đến đời sống của người lao động. Thu nhập bình quân năm của người lao động được nâng lên hàng năm thu nhập bình quân 6 triệu đồng/người/tháng. Các chế độ chính sách của Nhà nước như BHYT, BHXH luôn được Công ty quan tâm đúng mức, chi trả lương hàng tháng kịp thời và đầy đủ. Đặc biệt do tình hình kinh tế chung của cả nước khó khăn một số Doanh nghiệp, Công ty hầu như nợ lương của người lao động nhưng Công ty vẫn trả lương CBCNV đầy đủ và đóng tất cả các chính sách của người lao động đúng đủ.
- Cuối năm 2012 Công ty nghiên cứu đào tạo nhân lực xây dựng chính sách ưu đãi khuyến khích người lao động nâng cao tay nghề và thu nhập nhằm giữ chân người lao động có tay nghề cao.
- Xây dựng triển khai hệ thống quản lý theo tiêu chuẩn ISO trong toàn Công ty nhằm đưa Công ty hoạt động ngày càng có hiệu quả và nâng cao uy tín trong thương trường.
- Ban kiểm soát không thấy điều gì bất thường trong hoạt động điều hành của Tổng Giám đốc công ty.

❖ CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

- Thù lao của HĐQT, Ban điều hành và Ban kiểm soát trong năm 2012:

| STT | Họ và tên | Chức vụ | Thu nhập (triệu đồng/năm) |
|-----|--------------------------|------------|---------------------------------|
| I | Hội đồng Quản trị | | |
| 1 | Trịnh Hàng | Chủ tịch | 60 |
| 2 | Hồ Thanh Côn | Thành viên | 42 |
| 3 | Trần Thái Hòa | Thành viên | 42 |

| | | | |
|--------------------------|-------------------|----------------|-------|
| 4 | Võ Thành Tài | Thành viên | 42 |
| 5 | Triệu Bảo Kim | Thành viên | 42 |
| II Ban điều hành | | | |
| 1 | Trịnh Hàng | Tổng GD | 292,5 |
| 2 | Hồ Thanh Côn | Phó TGD | 228,8 |
| 3 | Trần Thái Hòa | Phó TGD | 208 |
| 4 | Lê Vy Thùy | Kế toán trưởng | 189,8 |
| III Ban kiểm soát | | | |
| 1 | Đặng Xuân Trường | Trưởng ban | 45 |
| 2 | Vũ Thị Hương | Thành viên | 36 |
| 3 | Nguyễn Thế Thường | Thành viên | 39 |

➤ Thường Ban điều hành:

| Ban điều hành | Chức vụ | Khoản thưởng (triệu đồng/năm) |
|---------------|----------------|----------------------------------|
| Trịnh Hàng | Tổng GD | 13,25 |
| Hồ Thanh Côn | Phó TGD | 10,80 |
| Trần Thái Hòa | Phó TGD | 10,00 |
| Lê Vy Thùy | Kế toán trưởng | 9,3 |

2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ và người có liên quan

| STT | Người thực hiện | Quan hệ với cổ đông nội bộ | Số CP sở hữu đầu kỳ | | Số CP sở hữu cuối kỳ | | Lý do tăng/giảm |
|-----|------------------|----------------------------------|------------------------|--------|-------------------------|--------|--|
| | | | Số cổ phiếu | Tỷ lệ | Số cổ phiếu | Tỷ lệ | |
| 1 | Đặng Xuân Trường | Trưởng Ban kiểm soát | 10.000 | 0,028% | 10.000 | 0,028% | Trong năm qua mua vào 300 cổ phiếu, bán ra 300 cổ phiếu |

4.3. Các giao dịch khác (không phát sinh)



**BÁO
CÁO
TÀI
CHÍNH
NĂM
2012**

1,500.00



Số: 466 /2013/BC.TC-AASC.KT7

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012
của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu*

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu**

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu được lập ngày 28 tháng 03 năm 2013 gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 6 đến trang 34 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011 được chúng tôi kiểm toán có lưu ý người đọc về khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV Du lịch UDEC (công ty con 100% vốn) được trình bày theo giá gốc khoản đầu tư do Công ty con chưa đi vào hoạt động kinh doanh và đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất Công ty con chưa lập Báo cáo tài chính.

Cơ sở ý kiến:

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra và áp dụng các thủ nghiệm cần thiết theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính hợp nhất; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Không nhằm phủ nhận ý kiến trên, chúng tôi lưu ý người đọc về những vấn đề sau:

- Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam (công ty con) hiện đang đầu tư mua lại khách sạn Cozyna Angkor tại thành phố Siem Riệp, Vương quốc Campuchia để kinh doanh dịch vụ khách sạn, dịch vụ lữ hành và thành lập Công ty Cổ phần TNHH Du lịch Vinagolf Angkor, đến thời điểm hiện nay, Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam vẫn đang trong tiến trình làm thủ tục sang nhượng tài sản. Khoản chi phí lãi vay liên quan đến việc đầu tư dự án nêu trên đang được làm thủ tục để tăng phần vốn góp của Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam tại Công ty Cổ phần TNHH Du lịch Vinagolf Angkor và hiện đang trình bày trên khoản mục chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang số tiền là 5.448.513.054 đồng.
- Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu dựa trên cơ sở các Báo cáo tài chính chưa được kiểm toán của các công ty liên kết.

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2013

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH

KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN (AASC)



CÁT THỊ HÀ

Chứng chỉ KTV số : 0725/KTV

KIỂM TOÁN VIÊN

NGUYỄN MINH HẠNH

Chứng chỉ KTV số : 0904/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2012 VND | 31/12/2011 VND |
|-------|---|-------------|-------------------|-------------------|
| 100 | A. Tài sản ngắn hạn | | 1.064.736.967.704 | 1.073.551.648.280 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 3 | 2.805.307.225 | 2.748.838.399 |
| 111 | 1. Tiền | | 2.805.307.225 | 2.748.838.399 |
| 120 | II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | | - | - |
| 130 | III. Các khoản phải thu | | 460.351.517.307 | 496.785.198.955 |
| 131 | 1. Phải thu của khách hàng | | 205.359.027.363 | 212.537.065.172 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán | | 54.372.590.286 | 77.959.714.326 |
| 135 | 5. Các khoản phải thu khác | 4 | 201.615.448.253 | 206.973.028.728 |
| 139 | 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | | -995.548.595 | -684.609.271 |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 5 | 570.137.281.393 | 538.955.095.390 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 570.137.281.393 | 538.955.095.390 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 31.442.861.779 | 35.062.515.536 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 344.650.625 | 324.602.271 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 18.863.055.432 | 23.878.599.034 |
| 154 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 6 | 1.998.724.389 | 2.446.331.229 |
| 158 | 5. Tài sản ngắn hạn khác | 7 | 10.236.431.333 | 8.412.983.002 |
| 200 | B. Tài sản dài hạn | | 685.779.437.348 | 633.949.578.955 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | - | - |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 485.233.536.712 | 441.959.418.979 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 8 | 118.067.853.115 | 124.842.151.099 |
| 222 | - Nguyên giá | | 192.258.429.016 | 188.303.659.244 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | | -74.190.575.901 | -63.461.508.145 |
| 224 | 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 9 | 8.157.865.360 | 9.294.963.637 |
| 225 | - Nguyên giá | | 9.323.274.680 | 9.294.963.637 |
| 226 | - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | | -1.165.409.320 | - |
| 227 | 3. Tài sản cố định vô hình | 10 | 87.945.022.276 | 89.532.973.956 |
| 228 | - Nguyên giá | | 94.617.627.874 | 94.212.549.119 |
| 229 | - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | | -6.672.605.598 | -4.679.575.163 |
| 230 | 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 11 | 271.062.795.961 | 218.289.330.287 |

| | | | | | |
|------------|------|--|----|--------------------------|--------------------------|
| 240 | III. | Bất động sản đầu tư | 12 | 88.293.457.678 | 94.193.239.021 |
| 241 | | - Nguyên giá | | 97.702.588.016 | 97.702.588.016 |
| 242 | | - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | | -9.409.130.338 | -3.509.348.995 |
| 250 | IV. | Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | | 95.794.534.974 | 80.050.932.937 |
| 251 | 1. | Đầu tư vào công ty con | | - | 3.474.713.625 |
| 252 | 2. | Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 13 | 30.174.786.869 | 11.987.219.312 |
| 258 | 3. | Đầu tư dài hạn khác | 14 | 66.710.650.500 | 65.360.000.000 |
| 259 | 4. | Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*) | 15 | -1.090.902.395 | -771.000.000 |
| 260 | V. | Tài sản dài hạn khác | | 16.457.907.984 | 17.745.988.018 |
| 261 | 1. | Chi phí trả trước dài hạn | 16 | 15.531.816.592 | 16.809.896.626 |
| 268 | 3. | Tài sản dài hạn khác | 17 | 926.091.392 | 936.091.392 |
| 269 | VI. | Lợi thế thương mại | | - | |
| 270 | | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 1.750.516.405.052 | 1.707.501.227.235 |

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 31/12/2012 VND | 31/12/2011 VND |
|-------|-----------|--|-------------------|-------------------|
| 300 | A. | Nợ phải trả | 1.276.363.623.974 | 1.232.454.454.715 |
| 310 | I. | Nợ ngắn hạn | 980.165.125.740 | 968.378.599.709 |
| 311 | 1. | Vay và nợ ngắn hạn | 314.007.277.529 | 279.559.695.387 |
| 312 | 2. | Phải trả cho người bán | 172.625.981.504 | 223.256.311.163 |
| 313 | 3. | Người mua trả tiền trước | 27.153.232.022 | 41.718.418.880 |
| 314 | 4. | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 9.278.385.485 | 6.307.808.426 |
| 315 | 5. | Phải trả người lao động | 2.483.663.169 | 1.448.973.851 |
| 316 | 6. | Chi phí phải trả | 136.503.274.725 | 134.384.852.392 |
| 319 | 9. | Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 321.327.223.313 | 283.295.985.245 |
| 323 | 11. | Quỹ khen thưởng và phúc lợi | -3.213.912.007 | -1.593.445.635 |
| 330 | II. | Nợ dài hạn | 296.198.498.234 | 264.075.855.006 |
| 333 | 3. | Phải trả dài hạn khác | 1.118.882.598 | 1.094.882.598 |
| 334 | 4. | Vay và nợ dài hạn | 290.561.661.637 | 260.039.488.921 |
| 336 | 6. | Dự phòng trợ cấp mất việc làm | - | 73.392.579 |
| 338 | 8. | Doanh thu chưa thực hiện | 4.517.953.999 | 2.868.090.908 |
| 400 | B. | Nguồn vốn chủ sở hữu | 373.007.129.800 | 375.082.275.729 |

| | | | | | |
|------------|-----|-----------------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| | | | | - | |
| 410 | I. | Nguồn vốn chủ sở hữu | 24 | 373.007.129.800 | 375.082.275.729 |
| 411 | 1. | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | 350.000.000.000 | 350.000.000.000 |
| 412 | 2. | Thặng dư vốn cổ phần | | 2.353.214.756 | 2.353.214.756 |
| 414 | 4. | Cổ phiếu quỹ (*) | | -1.686.409.906 | -1.686.409.906 |
| 416 | 6. | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | | 1.417.030 | 3.620.887 |
| 417 | 7. | Quỹ đầu tư phát triển | | 10.142.864.716 | 7.774.367.125 |
| 418 | 8. | Quỹ dự phòng tài chính | | 3.455.510.308 | 2.885.628.965 |
| 419 | 9. | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | 2.355.187.978 | 1.838.869.233 |
| 420 | 10. | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 6.385.344.918 | 11.912.984.669 |
| 430 | II. | Nguồn kinh phí và quỹ khác | | - | - |
| 439 | C. | Lợi ích của cổ đông thiểu số | | 101.145.651.278 | 99.964.496.791 |
| 440 | | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 1.750.516.405.052 | 1.707.501.227.235 |

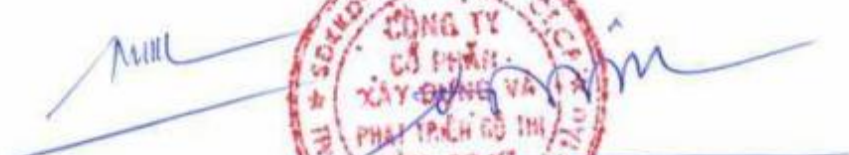
| CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CĐKT | | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|-------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| 1. | Tài sản thuê ngoài | - | - |
| 2. | Vật tư, hàng hóa giữ hộ, nhận gia công | - | - |

Người lập biểu



Lê Vy Thùy

Kế toán trưởng



Lê Vy Thùy

Lập, ngày 28 tháng 03 năm 2013

Tổng Giám đốc



Hà Thanh Côn

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2012

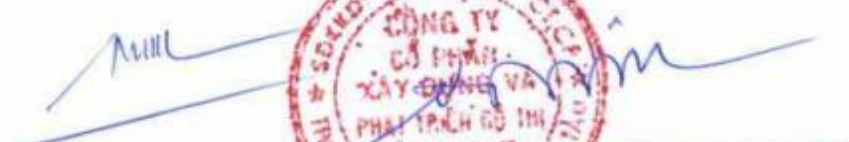
| Mã số | Chỉ tiêu | Thuyết minh | Năm 2012 VND | Năm 2011 VND |
|-----------|--|-------------|----------------------|-----------------------|
| 1 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 25 | 405.929.834.301 | 452.882.195.980 |
| 2 | 2. Các khoản giảm trừ | 26 | 2.205.320.960 | 1.981.184.907 |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 27 | 403.724.513.341 | 450.901.011.073 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | 28 | 348.087.402.330 | 393.135.122.540 |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 55.637.111.011 | 57.765.888.533 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 29 | 6.801.996.777 | 4.559.497.025 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 30 | 18.426.037.928 | 10.272.944.983 |
| 23 | <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | | <i>3.816.925.748</i> | <i>10.191.662.031</i> |
| 24 | 8. Chi phí bán hàng | | 1.866.401.514 | 1.539.623.021 |
| 25 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | | 30.971.572.625 | 32.401.964.134 |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 11.175.095.721 | 18.110.853.420 |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 31 | 2.591.887.249 | 5.774.563.307 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 32 | 2.095.416.902 | 4.815.819.073 |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | | 496.470.347 | 958.744.234 |
| 45 | 14. Phần lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết, LD | | -1.379.323.131 | - |
| 50 | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 10.292.242.937 | 19.069.597.654 |
| 51 | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 33 | 2.058.552.148 | 4.182.367.206 |
| 52 | 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | - | - |
| 60 | 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | 8.233.690.789 | 14.887.230.448 |
| 61 | 19. Lợi ích của cổ đông thiểu số | | 1.762.483.260 | 3.580.774.133 |
| 62 | 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ | | 6.471.207.529 | 11.306.456.315 |
| 70 | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 34 | 186 | 324 |

Người lập biểu



Lê Vy Thùy

Kế toán trưởng



Lê Vy Thùy

Lập, ngày 28 tháng 03 năm 2013

Tổng Giám đốc



Hà Thanh Côn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2012

| Mã số | Chỉ tiêu | Thuyết minh | Năm 2012 VND | Năm 2011 VND |
|--|--|-------------|------------------------|-------------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1 | 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | | 419.498.884.787 | 426.485.309.019 |
| 2 | 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | | - | -462.230.308.673 |
| 3 | 3. Tiền chi trả cho người lao động | | -30.960.975.658 | -31.835.251.980 |
| 4 | 4. Tiền chi trả lãi vay | | -58.422.734.697 | -69.359.611.515 |
| 5 | 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp | | -2.175.692.235 | -6.630.082.623 |
| 6 | 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | | 29.190.509.915 | 99.319.020.091 |
| 7 | 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | -65.639.146.604 | -130.976.800.987 |
| 20 | <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i> | | <i>-6.150.240.418</i> | <i>-175.227.726.668</i> |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản DH khác | | -52.098.844.465 | -65.018.750.953 |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác | | 225.454.545 | 3.129.298.120 |
| 23 | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | - | - |
| 24 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | - | - |
| 25 | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | -1.313.415.972 | - |
| 26 | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | - |
| 27 | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 6.250.757.253 | 9.247.915.322 |
| 30 | <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i> | | <i>-46.936.048.639</i> | <i>-52.641.537.511</i> |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 31 | 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | | - | - |
| 32 | 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | | - | -1.686.409.906 |
| 33 | 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | | 268.052.515.946 | 407.550.685.736 |
| 34 | 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | | - | -196.174.084.527 |
| 35 | 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính | | 213.652.825.988 | - |
| 36 | 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | -1.648.132.232 | - |
| 40 | <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i> | | <i>52.751.557.726</i> | <i>201.015.660.273</i> |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | | -334.731.331 | -26.853.603.906 |

| | | | |
|----|---|---------------|----------------|
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 3.140.038.556 | 29.603.228.126 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | - | -785.821 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 2.805.307.225 | 2.748.838.399 |

Lập, ngày 28 tháng 03 năm 2013

| | | |
|---|---|---|
| <p>Người lập biểu</p>  <p>Lê Vy Thùy</p> | <p>Kế toán trưởng</p>  <p>Lê Vy Thùy</p> | <p>Tổng Giám đốc</p>  <p>Hà Thanh Côn</p> |
|---|---|---|

Để xem đầy đủ nội dung của Báo cáo thường niên năm 2012 của CTCP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT, Quý cổ đông và nhà đầu tư vui lòng vào địa chỉ website của Công ty tại: <http://udec.com.vn/> mục: Quan hệ cổ đông.

Xác nhận của đại diện theo pháp luật của Công ty

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BRVT

Vũng Tàu, ngày 18 tháng 04 năm 2013