

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

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN 2013**

NỘI DUNG

02

GIỚI THIỆU CÔNG TY

- 03 Thông tin khái quát
- 04 Quá trình hình thành và phát triển
- 07 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 10 Tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 15 Mục tiêu và định hướng tương lai
- 16 Các rủi ro

17

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

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

30

BÁO CÁO BAN GIÁM ĐỐC

- 31 Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh
- 32 Tình hình tài chính
- 34 Kế hoạch kinh doanh năm 2014
- 35 Một số giải pháp thực hiện

37

BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

41

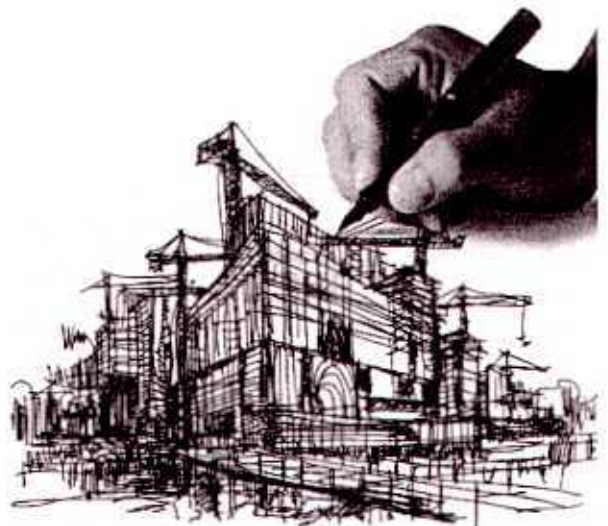
BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY

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

48

BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2013

- 49 Ý kiến kiểm toán
- 51 Báo cáo tài chính được kiểm toán






GIỚI
THIỆU
CÔNG
TY

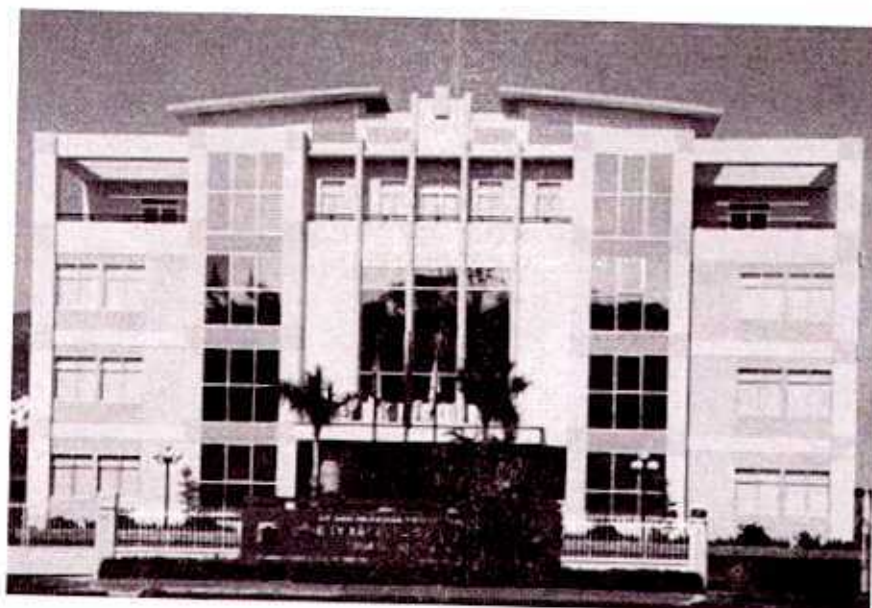


URBAN DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION CORP
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BR - VT
Uy tín - Chất lượng - Hiệu quả - Phát triển



❖ TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

Tên công ty	: Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh 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 đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần	: Số 3500101308 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 17/08/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 06/05/2013.



❖ 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 Đầu tư và Phát triển Đô thị tỉnh BR – VT theo Quyết định số 388/QĐ.UBT của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Công ty được đổi tên thành Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR – VT theo Quyết định số 469/QĐ.UBT ngày 16/08/1996 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.



**Năm
2006**

Thực hiện 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 năm 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 năm 2006, với tỷ lệ nắm giữ của công ty UDEC chiếm 30% vốn điều lệ. Tháng 03 năm 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 Bà Rịa – Vũng Tàu 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 ban hành 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 Công ty Cổ phần 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 thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), mã chứng khoán UDC, là thành viên thứ 273 của HOSE. Vốn điều lệ, tính đến thời điểm 31/12/2013 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 “Nhân 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 tỉnh BR-VT (17/08/2009 – 17/08/2011), 20 năm ngày thành lập tỉnh BR-VT, chào mừng cách mạng tháng Tám và Quốc khánh 2/9.

❖ NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

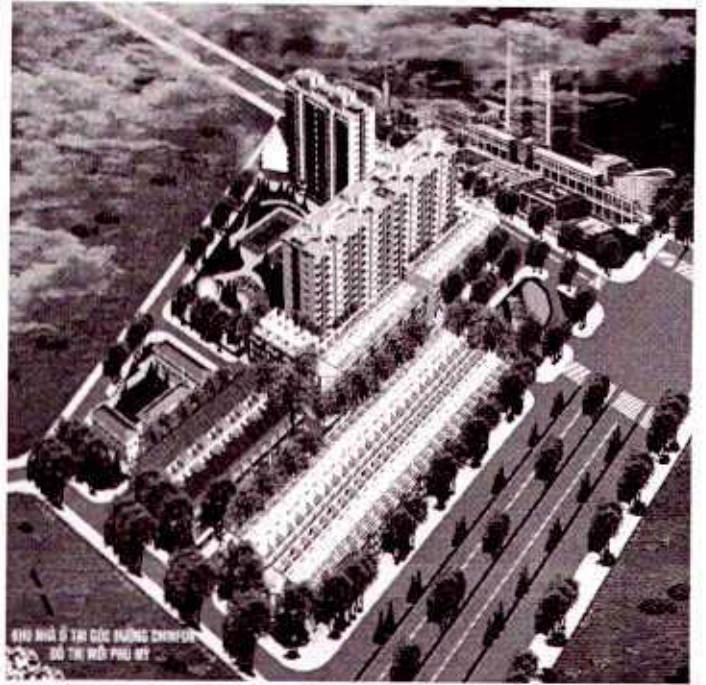
1. Ngành nghề kinh doanh

- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Giáo dục nghề nghiệp: Đào tạo nghề;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng công trình công nghiệp, công cộng, kỹ thuật hạ tầng (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;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ: Xây dựng công trình giao thông đường bộ (cầu, đường, cống,...);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: 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;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải: Kinh doanh kho vận, giao nhận hàng hoá xuất nhập khẩu; Kinh doanh khai thác cảng biển;
- Điều hành tua du lịch: Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: 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;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Kinh doanh các sản phẩm dầu khí;
- Sửa chữa máy móc, thiết bị: Bảo dưỡng và sửa chữa các công trình, thiết bị dầu khí;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: Cung cấp vật tư, phương tiện dầu khí;
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt): Vận tải hành khách kể cả vận chuyển khách du lịch;
- Phá dỡ: Dọn dẹp mặt bằng xây dựng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: 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;
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ: Vận tải hàng;
- Chuẩn bị mặt bằng: Tạo mặt bằng xây dựng (san lấp mặt bằng);
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét: Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao: Sản xuất bê tông dự ứng lực, các kết cấu bê tông đúc sẵn, ống cống bê tông ly tâm, cột điện các loại;
- Hoạt động tư vấn quản lý: Tư vấn đầu tư (Trừ tư vấn tài chính).

2. Các dự án tiêu biểu



Dự án Cao ốc Bầu Sen



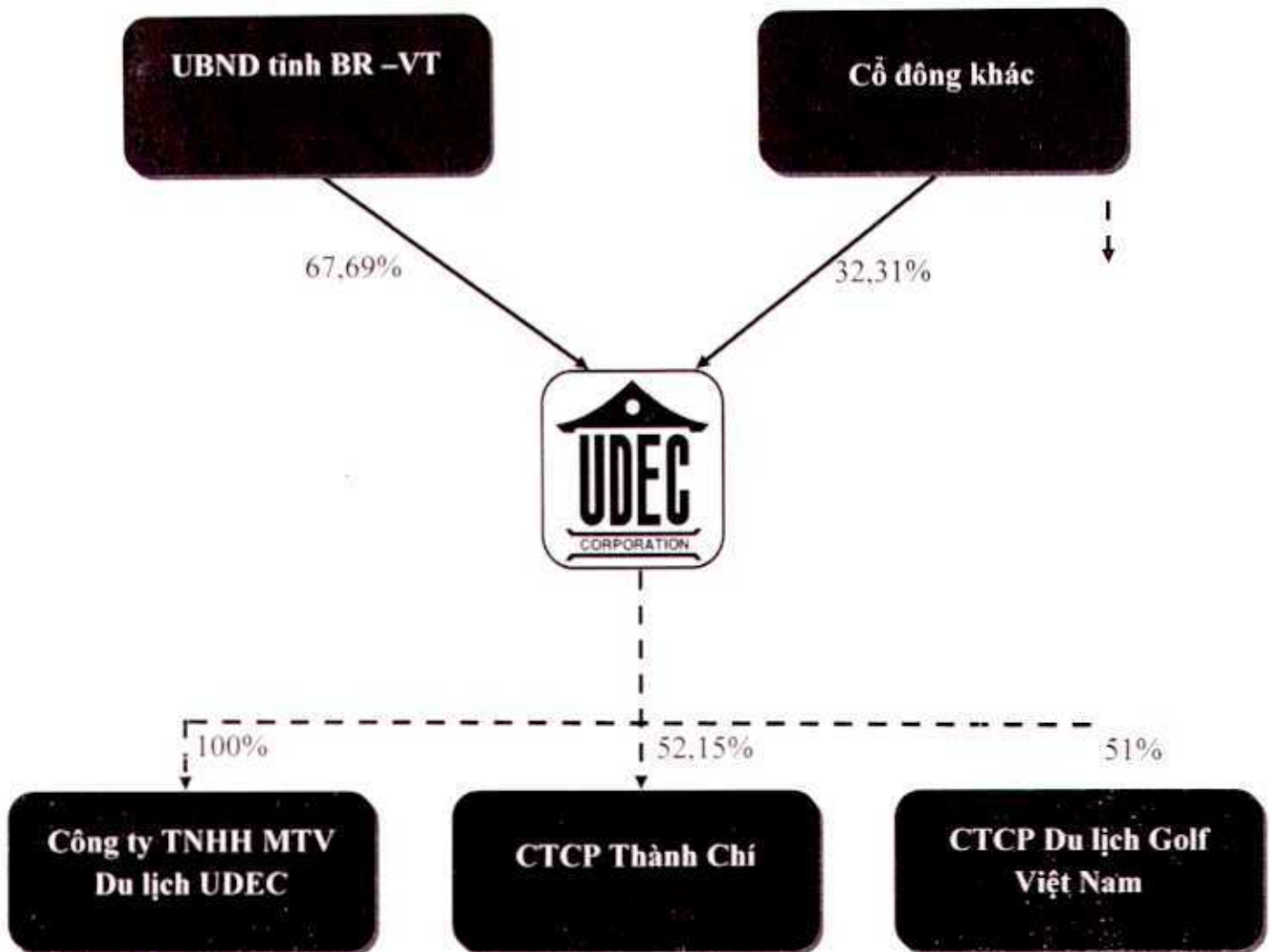
Dự án Khu nhà ở Phú Mỹ



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

❖ TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

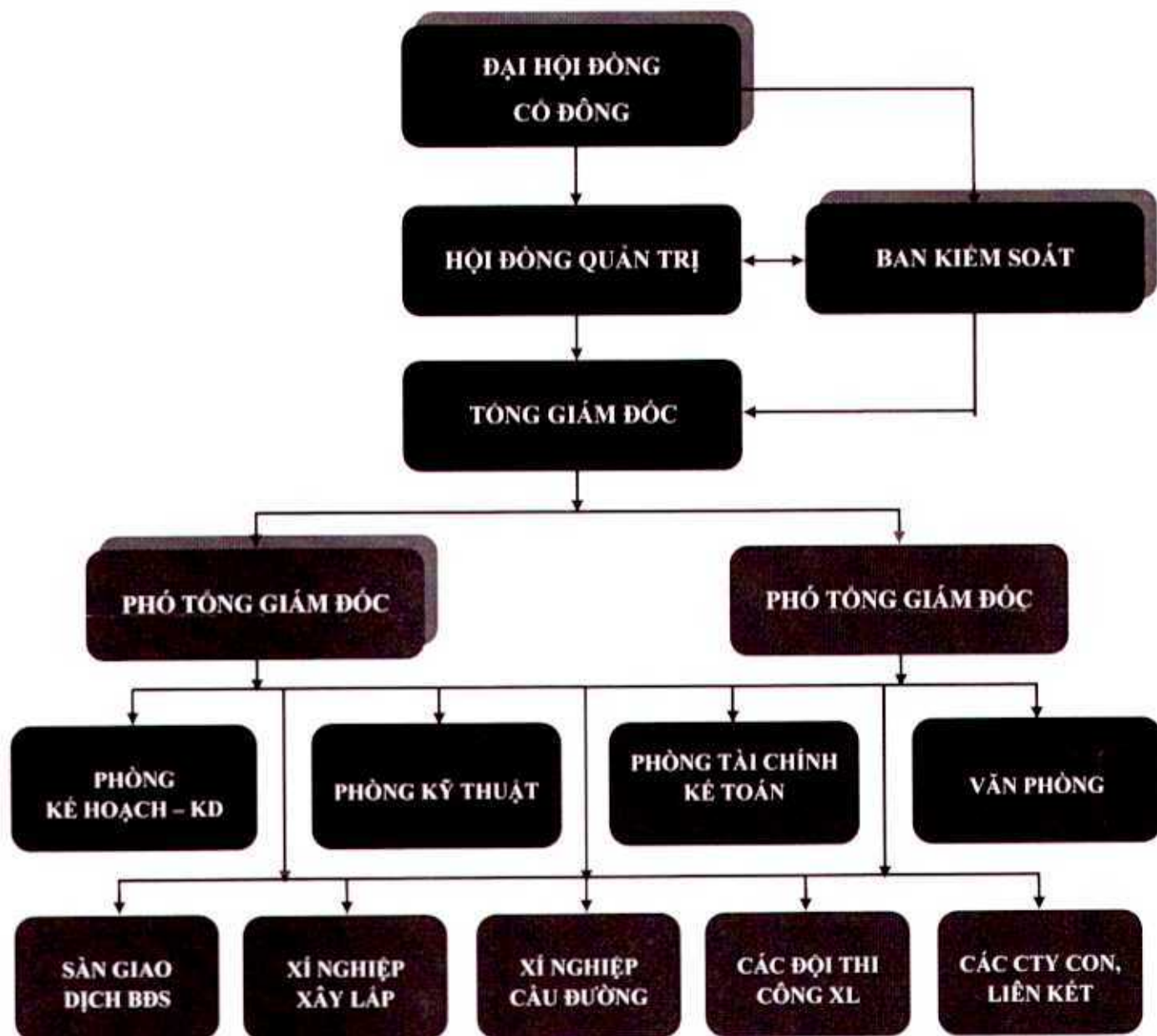
1. Mô hình quản trị



Chú thích:

- Mối quan hệ - Cổ đông lớn
- Mối 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 láo; 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. Công ty Cổ phần 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: 43.890.000.000 đồng.
- Tỷ lệ UDEC sở hữu: 52,15%.



3.3. Công ty Cổ phần 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%.



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

- Cung 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 SỐNG

Ban lãnh đạo CTCP Xây dựng và Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (UDEC) luôn quan niệm việc đóng góp của doanh nghiệp vào 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
CB.CNV trong Công
ty.

Lễ trao giải thưởng
Cuộc thi về nguồn.



◆ CÁC RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Năm 2011, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát thấp hơn, tăng trưởng cao hơn năm 2012; các cải cách kinh tế nền kinh tế được cải thiện; an sinh xã hội được bảo đảm. Tuy nhiên, kinh tế - xã hội vẫn còn hạn chế. Năng lực cạnh tranh nền kinh tế còn thấp đã ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh toàn ngành nói chung và hiệu quả kinh doanh bất động sản nói riêng. Các rủi ro về kinh tế chính là biến động bất đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản.

2. Rủi ro pháp lý

Hệ thống các quy định pháp luật của nước ta hiện nay chưa đồng bộ, chính, việc vận dụng pháp luật vẫn còn nhiều khó khăn. Trong lĩnh vực bất động sản tồn tại nhiều quy định chồng chéo, mâu thuẫn trong việc quản lý đất đai đối chủ doanh nghiệp bất động sản nói chung. Công ty UDEC chịu sự điều chỉnh của văn bản pháp luật như Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản,...

Sự biến động bất ổn của thuộc các lĩnh vực pháp luật nêu trên, nhiều điều chỉnh pháp luật mới được ban hành từ đó ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Đến cạnh tranh theo quy định tại Điều 100/2008/NĐ-CP của Chính phủ ngày 08/09/2008 và Luật Kinh doanh bất động sản ngày 12/08/2009, nước ta đã thực hiện thị trường bất động sản từ ngày 26/09/2009. Công ty tiếp tục thu nhập với chuyên gia tư vấn. Mức thuế suất áp dụng đối với thu nhập chịu thuế theo điều kiện của trên thị trường bất động sản kinh doanh của Công ty trong



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, tình 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**



URBAN DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION CORP
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH ĐỜ - VT
Uy tín - Chất lượng - Hiệu quả - Phát triển



❖ KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2013

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chi tiêu	Năm		
		Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
1	Doanh thu thuần	450.901	403.724	328.296
2	Lợi nhuận trước thuế	19.069	10.292	5.016
3	Tài sản	1.707.501	1.750.516	1.807.912
3.1	Tài sản ngắn hạn	1.073.552	1.064.737	1.154.681
3.2	Tài sản dài hạn	633.949	685.779	653.231
4	Nguồn vốn	1.707.501	1.750.516	1.807.912
4.1	Nợ phải trả	1.232.454	1.276.363	1.338.307
4.2	Vốn chủ sở hữu	375.082	373.007	367.968
4.3	Lợi ích cổ đông thiểu số	99.965	101.146	101.637

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua ngày 25/04/2013, các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh hợp nhất năm 2013 đề ra như sau:

- Tổng giá trị sản xuất kinh doanh : 938,12 tỷ đồng;
- Tổng doanh thu : 629,82 tỷ đồng;
- Lợi nhuận trước thuế : 39,28 tỷ đồng.

1. Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Mặc dù tình hình kinh tế trong năm 2013 có ổn định hơn, lạm phát đã được kiểm chế, lãi suất cho vay của Ngân hàng giảm đáng kể so với năm 2012, 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. Mặc dù với những nỗ lực cố gắng của Ban lãnh đạo, CB.CNV, nhưng Công ty đã thực hiện không đạt các chỉ tiêu kế hoạch đề ra, 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 Chung cư Bầu 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 2013 của Công ty là 21,9 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 2013

Đơn vị tính: Tỷ đồng.

STT	Chỉ tiêu kế hoạch	Giá trị KH 2013	Chính thức thực hiện năm 2013	Tỷ lệ so với KH năm 2013	Tỷ lệ so với thực hiện năm 2012
A	Tổng giá trị sản xuất kinh doanh	938,12	432,74	46,13%	84,94%
1	Giá trị xây lắp	582,46	318,78	54,73%	89,33%
2	Giá trị kinh doanh bất động sản	215,60	4,40	2,04%	13,75%
3	Giá trị từ hoạt động sản xuất kinh doanh của các công ty con	140,06	109,56	78,22%	90,83%
B	Tổng doanh thu	629,82	339,15	53,85%	82,10%
1	Doanh thu xây lắp	297,17	221,77	74,63%	84,73%
2	Doanh thu kinh doanh bất động sản	192,59	2,98	1,55%	9,69%
3	Doanh thu tài chính, thu nhập khác	-	4,84	-	-
4	Doanh thu của các công ty con	140,06	109,56	78,22%	90,83%
C	Lợi nhuận trước thuế	39,28	5,01	12,75%	48,69%

❖ TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

1. Danh sách Ban điều hành



Ông Trịnh Hàng

Tổng Giám đốc (Giai đoạn từ 01/01/2013 đến 15/03/2013)

Năm sinh	1970
Số CMND	250316547
Cấp ngày	29/04/2005
Quốc tịch	Việt Nam
Địa chỉ thường trú	P3 Khu nhà ở A Châu, Hoàng Hoa Thám, phường 2, 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 Đảo – 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 – đến nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Du lịch Hoa Anh Đào
Từ 08/2009 – 03/2013: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty UDEC.
Từ 03/2013 – đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty UDEC.



Ông Hồ Thanh Côn

Tổng Giám đốc (Giai đoạn từ 15/03/2013 đến nay)

Năm sinh	1971
Số CMND	273536670
Cấp ngày	14/09/2010
Quốc tịch	Việt Nam
Địa chỉ thường trú	N6 Khu nhà ở A Châu, Hoàng Hoa Thám, phường 2, 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 XD và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT
Từ tháng 08/2005 – 03/2007: Giám đốc Xi nghiệp Cầu đường trực thuộc Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT
Từ tháng 03/2007 – 08/2009: Phó Giám đốc Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT
Từ tháng 08/2009 – 03/2013: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT (UDEC).
Từ tháng 03/2013 – đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty UDEC.



Ông Võ Thanh Phong
Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh : 1972
Số CMND : 271057521
Cấp ngày : 19/09/2002
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : 53/54, Huyện Trần Công Chua, phường 8, Tp. Vũng Tàu
Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ, Cử nhân Kinh tế
Cổ phiếu năm giữ : 0%

Từ tháng 01/2009 – 03/2013: Chánh Văn phòng Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT
Từ tháng 03/2013 – đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT.



Ông Trần Thái Hòa
Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh : 1971
Số CMND : 273255218
Cấp ngày : 30/08/2010
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : 126A16 Hoàng Hoa Thám, phường 2, Tp. Vũng Tàu
Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : Cử nhân ngành kế toán
Cổ phiếu năm giữ : 0,12%

Từ tháng 09/1991 – 06/1995: Nhân viên kế toán Xi nghiệp 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 BR-VT
Từ tháng 01/2002 – 06/2003: Phó phòng kế toán Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT
Từ tháng 06/2003 – 08/2009: Kế toán trưởng Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT
Từ tháng 06/2006 – đến nay: Trưởng Ban kiểm soát CTCP Du lịch Golf Việt Nam
Từ tháng 08/2009 – 05/2011: Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT (UDEC)
Từ tháng 06/2011 – đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty UDEC.



Ông Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng

Năm sinh : 1975
Số CMND : 273417042
Cấp ngày : 19/07/2007
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : 183/32 Bình Giã, phường 8, thành phố Vũng Tàu
Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : Cử nhân ngành kế toán
Cổ nhiều năm giữ : 0,002%

Từ 11/1999 – 08/2003: Nhân viên kế toán Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT
Từ 09/2003 – 08/2009: Phó phòng kế toán Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT
Từ 08/2009 – 05/2011: Phó phòng kế toán Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT
Từ 06/2011 – đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT.

2. Những thay đổi trong Ban điều hành

Trong năm 2013, Công ty có thay đổi nhân sự trong Ban điều hành, đó là:

- Từ tháng 03 năm 2013, ông Trịnh Hàng thôi kiêm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc công ty. Ông Trịnh Hàng là Chủ tịch Hội đồng quản trị chuyên trách.
- Từ tháng 03 năm 2013, Chủ tịch HĐQT bổ nhiệm thêm một Phó Tổng Giám đốc Công ty là ông Võ Thanh Phong.

3. Thống kê nhân sự

Tính đến ngày 31/12/2013 tổng số cán bộ, công nhân viên toàn Công ty là 220 người (không kể các công ty con), giảm 9,5% so với năm 2012, trong đó:

Bảng: Thống kê tình hình nhân sự của Công ty tính đến 31/12/2013

STT	Tính chất phân loại	Số lượng	Tỷ lệ
Theo trình độ			
1	Đại học và trên đại học	95	43,18%
2	Cao đẳng	12	5,45%
3	Trung cấp	24	10,92%
4	Lao động có tay nghề	45	20,45%
5	Lao phổ thông	44	20,00%
Tổng số		220	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; hoạt động 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.

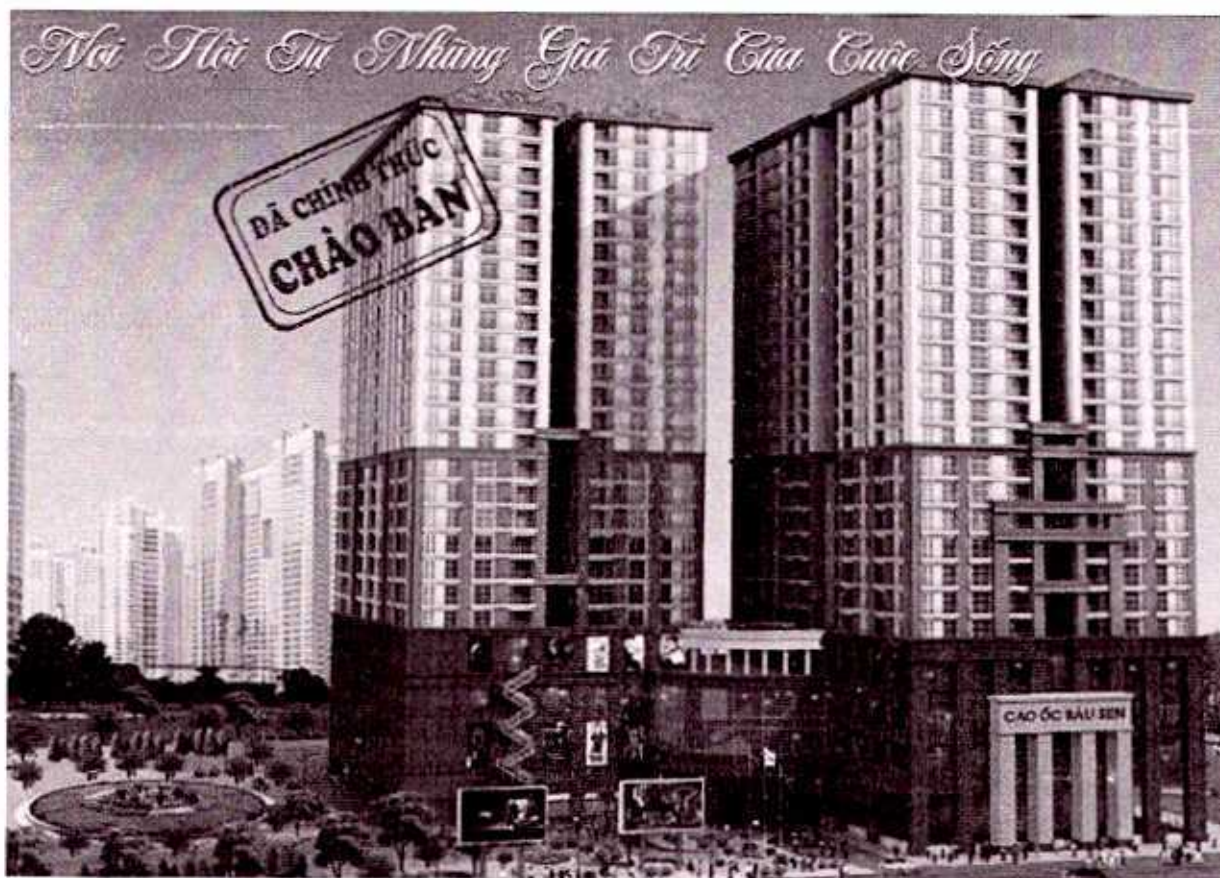
❖ TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Trong năm 2013, Công ty tiếp tục triển khai 2 dự án: Chung cư Bầu Sen và Khách sạn Golf Phú Mỹ.

1. Chung cư Bầu Sen

1.1. Quy mô dự án

- Địa điểm: Góc đường Hoàng Hoa Thám – Võ Thị Sáu, phường Thắng Tam, Tp. Vũng Tàu
- Diện tích khu đất : 9.597 m²
- Diện tích xây dựng : 4.880 m²
- 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 87 m² – 114 m² và khu trung tâm thương mại có diện tích 14.916 m².
- Nội thất và trang thiết bị cao cấp
- Giá bán: Từ 16.000.000 đồng/m² (đã bao gồm VAT 10% và 2% kinh phí bảo trì sở hữu chung).



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.

Để giải quyết khó khăn cho đầu ra của dự án, Công ty UDEC đã tiến hành điều chỉnh lại cơ cấu diện tích căn hộ, cơ cấu lại số lượng căn hộ từ 714 căn tăng lên 924 căn có diện tích trung bình nhỏ hơn 70m², giá bán 01 m² dưới 15 triệu đồng, để đề xuất với UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trình Bộ Xây dựng cho phép chuyển dự án chung cư Bầu Sen từ nhà ở thương mại sang phục vụ tái định cư và nhà ở xã hội theo tinh thần Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ. Ngày 12/03/2014 Bộ Xây dựng có văn bản số 413/BXD-QLN, thống nhất với đề xuất của UBND tỉnh BR-VT cho phép chuyển đổi dự án chung cư Bầu Sen từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội. Ngày 14/04/2014 UBND tỉnh BR-VT ban hành quyết định số 714/QĐ-UBND, về việc cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội và điều chỉnh cơ cấu diện tích căn hộ dự án chung cư Bầu Sen do Công ty UDEC làm chủ đầu tư.



2. Khách sạn Golf Phú Mỹ

2.1. Quy mô dự án

Dự án khách sạn Golf Phú Mỹ 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 Golf 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 Golf Phú Mỹ 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:

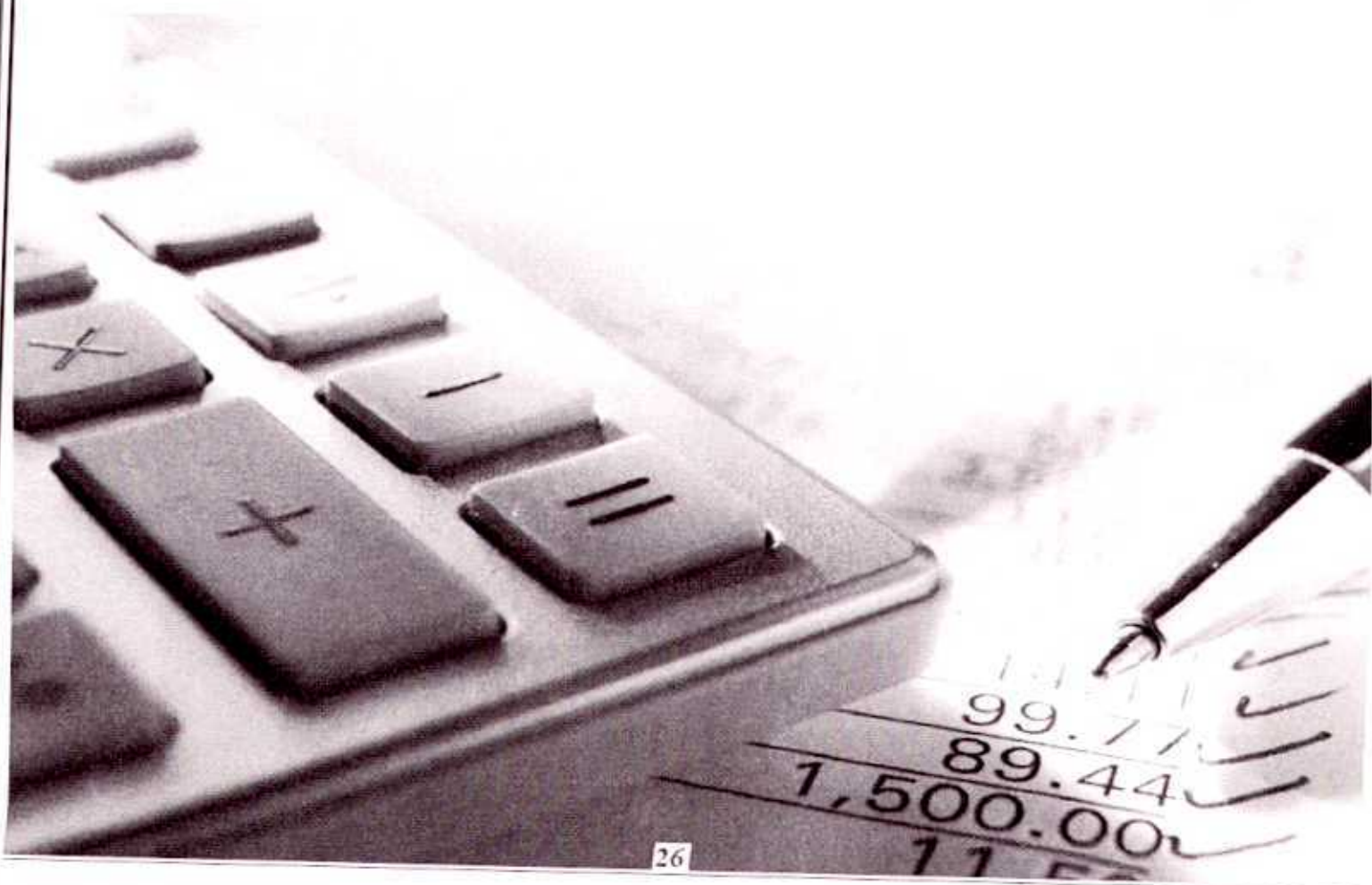
- Hoàn thành xong công tác chuẩn bị đầu tư của dự án.
- Đúc ép cọc.
- Hạng mục móng, tầng hầm của công trình.
- Hạng mục phần thân của công trình (khung sườn bê tông cốt thép, xây tô).
- Trạm biến áp 3 pha 1250 KVA.
- Phòng mẫu, chuẩn bị lắp đặt trang thiết bị khối phòng ngủ.

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 1.
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 3/2014 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 được 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.



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 Golf Phú Mỹ tại thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành; nhưng cho đến hết năm 2013 khách sạn vẫn chưa hoàn thiện để đi vào hoạt động do đang còn chờ Ngân hàng Agribank cơ cấu lại nguồn vốn tín dụng và tài trợ bổ sung hạn mức tín dụng cho dự án. 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 Golf Phú Mỹ 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 2013, 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 2013 : 62,05 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : 1,43 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 2013 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 2013 : 58,88 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : 3,01 tỷ đồng.

❖ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Đvt	2012	2013	Thay đổi (%)
Tổng tài sản	Tr.đồng	1.750.516	1.807.912	+ 3,27%
Doanh thu thuần	Tr.đồng	403.724	328.296	- 18,68%
Lợi nhuận từ HĐKD	Tr.đồng	11.175	5.439	- 51,32%
Lợi nhuận khác	Tr.đồng	496	1.314	+ 164,91%
Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	10.292	5.016	- 51,26%
Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	8.234	1.586	- 80,73%

2. Chỉ tiêu tài chính

Chỉ tiêu	2012	2013	Tăng/giảm
<i>Khả năng thanh toán</i>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,09	1,23	+ 0,12
Hệ số thanh toán nhanh	0,50	0,48	- 0,04
<i>Cơ cấu vốn</i>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,73	0,74	+ 0,01
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	3,42	3,64	+ 0,06
<i>Năng lực hoạt động</i>			
Vòng quay Hàng tồn kho	0,73	0,52	- 0,28
Vòng quay Tổng tài sản	0,26	0,21	- 0,19

❖ THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

1. Cơ cấu cổ đông

Thông tin cổ phần của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2013 như sau:

Cổ phiếu	31/12/2013	01/01/2013
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 31/12/2013 như sau:

STT	Danh mục	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số lượng cổ đông
1	Hội đồng quản trị	146.900	0,420%	5
2	Cổ phiếu quỹ	294.000	0,840%	1
3	Trong nước	34.975.300	99,930%	1.028
3.1	Tổ chức	25.387.390	72,587%	11
3.2	Cá nhân	9.587.910	27,413%	1.017
4	Nước ngoài	24.700	0,070%	5
4.1	Tổ chức	0	0	0
4.2	Cá nhân	24.700	100%	5
	Tổng cộng	35.000.000	100%	1.033

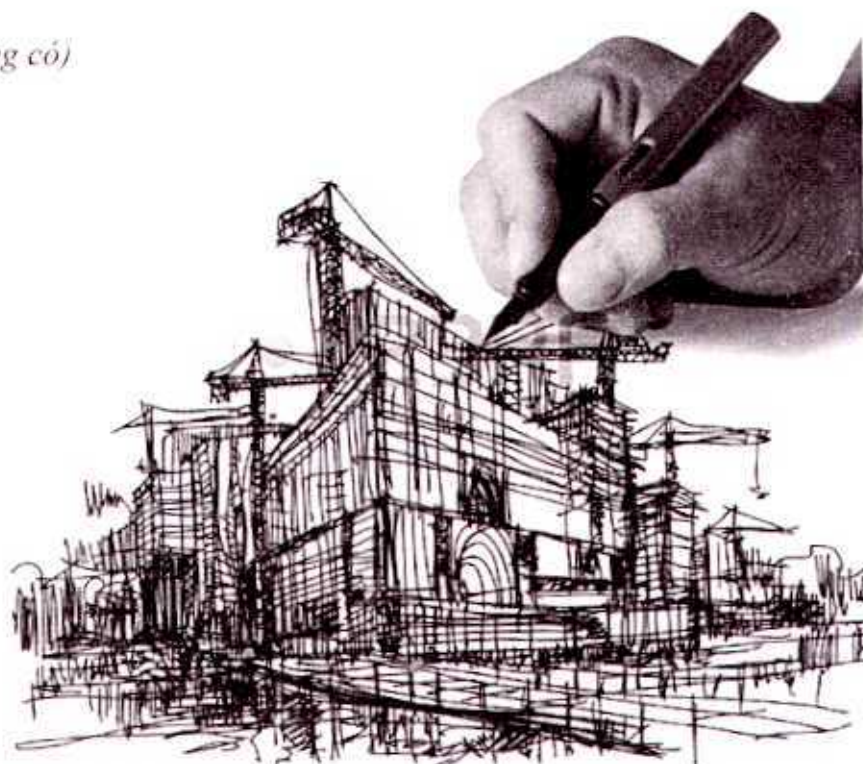
3. Tình hình thay đổi vốn điều lệ

Trong năm 2013 Công ty không có thay đổi vốn điều lệ.

4. Giao dịch cổ phiếu quỹ (không có)

Năm 2013 Công ty không mua cổ phiếu quỹ. Tính đến ngày 31/12/2013, 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**



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 KẾT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2013

1. Đánh giá chung về kinh tế Việt Nam năm 2013

Năm 2013, 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 2013. 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.

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 2013 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 sản 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 xây dựng cơ bản 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 2013

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013

1.1. Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2013

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua ngày 25/04/2013, các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh hợp nhất năm 2013 đề ra như sau:

- Tổng giá trị sản xuất kinh doanh : 938,12 tỷ đồng.
- Tổng doanh thu : 629,82 tỷ đồng.
- Tổng lợi nhuận trước thuế : 39,28 tỷ đồng.

1.2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Mặc dù tình hình kinh tế trong năm 2013 có ổn định hơn, lạm phát đã được kiềm chế, lãi suất cho vay của Ngân hàng giảm đáng kể so với năm 2012, 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 Chung cư Bầu 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.
- 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 31/12/2013 đạt 1.807,91 tỷ đồng, tăng 3,28% so với đầu năm. Trọng cơ cấu tổng tài sản của Công ty, tài sản ngắn hạn chiếm 63,87% và tài sản dài hạn chiếm 36,13%.

- Tài sản ngắn hạn của Công ty tính đến 31/12/2013 là 1.154,68 tỷ đồng, tăng 8,4% so với đầu năm và chiếm 63,87% tổng tài sản. Hàng tồn kho của Công ty tính đến cuối năm 2013 khoảng 700,5 tỷ đồng, tăng 22,8% 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 Bầu Sen (505 tỷ đồng) và chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp (175,7 tỷ đồng).
- Tài sản dài hạn của Công ty tính đến 31/12/2013 là 653,23 tỷ đồng, giảm 4,74% so với đầu năm và chiếm 36,13% tổng tài sản. Tài sản dài hạn của Công ty chủ yếu dưới dạng tài sản cố

định (đạt 487,22 tỷ đồng, chiếm 74,58% tài sản dài hạn), bất động sản đầu tư (đạt 87,99 tỷ đồng, chiếm 13,47% tài sản dài hạn) các khoản đầu tư tài chính dài hạn (đạt 59 tỷ đồng, chiếm 9,03% tài sản dài hạn).

2.2. Tình hình nợ phải trả

Nợ phải trả của Công ty tính đến 31/12/2013 là 1.338,3 tỷ đồng, tăng 4,85% so với đầu năm. Nợ phải trả gấp 3,63 lần vốn chủ sở hữu của công ty. Xét về cơ cấu nợ phải trả, nợ ngắn hạn chiếm 70% và nợ dài hạn chiếm 30%.

- Tính đến ngày 31/12/2013, giá trị vay và nợ ngắn hạn của Công ty là 200,5 tỷ đồng, giảm 113,5 tỷ đồng tương đương mức giảm 36,13% so với đầu năm.
- Giá trị vay và nợ dài hạn của Công ty tính đến hết ngày 31/12/2013 là 393,71 tỷ đồng, tăng thêm 103,1 tỷ đồng, tương đương mức tăng 35,5% 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 31/12/2013	Triệu đồng	Triệu đồng	Triệu đồng	Triệu đồng
Vay và nợ	200.565	64.801	328.913	594.279
Phải trả người bán, phải trả khác	544.177	1.280	-	545.457
Chi phí phải trả	11.168	-	-	11.168
Tổng cộng	755.910	66.081	328.913	1.150.905
Tại ngày 01/01/2013				-
Vay và nợ	314.007	34.788	255.773	604.568
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	255.773	1.236.144

- 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 2014

1. Nhận định chung

Tình hình kinh tế năm 2014 dự báo sẽ còn nhiều khó khăn thách thức và ít nhất đến giữa năm 2014 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 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 2014

Các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh trong năm 2014:

Đơn vị tính: Tỷ đồng.

STT	Chỉ tiêu kế hoạch	Thực hiện năm 2013	Kế hoạch năm 2014	Tỷ lệ KH/ thực hiện 2013
A	Tổng giá trị sản xuất kinh doanh	432,74	1.044,68	241,41%
1	Giá trị xây lắp	318,78	456,62	
2	Giá trị kinh doanh bất động sản	4,40	450,00	
3	Giá trị từ hoạt động sản xuất kinh doanh của các công ty con	109,56	138,06	
B	Tổng doanh thu	339,15	799,76	235,81%
1	Doanh thu xây lắp	221,77	331,70	
2	Doanh thu kinh doanh bất động sản	2,98	330,00	
3	Doanh thu tài chính, thu nhập khác	4,84	-	
4	Doanh thu của các công ty con	109,56	138,06	
C	Lợi nhuận trước thuế	5,01	24,65	492,01%

❖ 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 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu 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, an ninh quốc phòng trên địa bàn tỉnh.
- Tổ chức nghiên cứu sâu các Luật, văn bản dưới Luật, các chủ trương, chính sách của 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.
- 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 9001:2008 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 Bầu 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 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 Bầu 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 bảo hộ lao động, bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp 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**



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



❖ ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2013

Hoạt động của Công ty trong năm 2013 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 2013 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 Bầu 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 giãn 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 2013: Trên cơ sở các chỉ tiêu kế hoạch năm 2013 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 2013 của Công ty với các chỉ tiêu chủ yếu cơ bản như sau:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2013	Thực hiện năm 2013	Tỷ lệ % so với kế hoạch năm 2013
1	Tổng giá trị sản xuất kinh doanh	938,12	432,74	46,13%
2	Tổng doanh thu	629,82	339,15	53,85%
3	Lợi nhuận trước thuế	39,28	5,01	12,75%

(Chi tiết các chỉ tiêu thực hiện được thể hiện trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh đã được kiểm toán năm 2013 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 Tổng 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 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 2014

Từ đầu năm 2014 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 2014 mới có tác dụng cụ thể đến doanh nghiệp. Vì vậy nền kinh tế năm 2014 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 2014, cụ thể như sau:

STT	Chỉ tiêu kế hoạch	ĐVT	Kế hoạch năm 2014
1	Tổng giá trị sản xuất kinh doanh	Tỷ đồng	1,044,68
2	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	799,76
3	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	24,65

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 trường 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 Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam, Công ty Cổ phần Du lịch Cáp treo Vũng Tàu 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 2014; và chuyển đổi dự án chung cư Bàu Sen từ dự án nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội phục vụ cho nhu cầu nhà ở xã hội và tái định cư tại địa phương.
- 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.






**BÁO
CÁO
QUẢN
TRỊ
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



❖ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Thành viên và Cơ cấu Hội đồng quản trị

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị (tính đến ngày 31/12/2013)

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 (Chưa thành lập)

3. Hoạt động của Hội đồng quản trị

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	11	100%	Không
2	Hồ Thanh Côn	Thành viên	11	100%	Không
3	Trần Thái Hòa	Thành viên	11	100%	Không
4	Võ Thành Tài	Thành viên	11	100%	Không
5	Triệu Bảo Kim	Thành viên	09	100%	Bận công tác

Trong năm 2013, 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.HDQT-UDEC	07/02/2013	<ul style="list-style-type: none"> - Xem xét thông qua kết quả hoạt động kinh doanh quý 4 năm 2012 và cả năm 2012. - Thông qua các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013. - Thống nhất thời gian, địa điểm tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013.
2	02/NQ.HDQT-UDEC	12/03/2013	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013. - Miễn nhiệm và bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc công ty; bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc công ty. - Điều chỉnh các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013 để trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.
3	04/NQ.HDQT-UDEC	24/05/2013	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua kết quả hoạt động kinh doanh quý 1 năm 2013. - Thông qua Quy chế quản trị công ty. - Thông qua việc vay vốn tín dụng ngắn hạn ngân hàng để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013.
4	05/NQ.HDQT-UDEC	31/05/2013	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2013. - Thông qua việc vay vốn tín dụng ngắn hạn ngân hàng để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013.
5	06/NQ.HDQT-UDEC	19/07/2013	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua việc nâng lương cho người lao động, thời gian áp dụng nâng lương từ ngày 01/07/2013.
6	07/NQ.HDQT-UDEC	15/08/2013	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua kết quả hoạt động kinh doanh quý 2 năm 2013. - Thông qua kết quả hoạt động kinh doanh 06 tháng đầu năm 2013. - Thông qua việc đầu tư, kinh doanh dự án chung cư Bàu Sen.
7	08/NQ.HDQT-UDEC	29/08/2013	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua việc điều chỉnh tổng mức đầu tư, điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn đầu tư, vay bổ sung vốn tín dụng để hoàn thiện dự án khách sạn Golf Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
8	09/NQ.HDQT-UDEC	25/10/2013	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua việc thoái vốn đầu tư; Chuyển nhượng quyền sở hữu toàn bộ 3.240.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Cấp thoát nước nước Quảng Nam.
9			<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua kết quả hoạt động kinh doanh quý 3 năm

	10/NQ.HĐQT-UDEC	22/11/2013	2013. - Thông qua quy trình công bố thông tin của công ty. - Rà soát nhân sự để điều chỉnh cho phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh của công ty, xem xét điều chỉnh chính sách tiền lương.
10	06/QĐ.HĐQT	22/11/2013	- Quyết định ban hành quy trình công bố thông tin của công ty.
11	07/QĐ.HĐQT	25/11/2013	- Quyết định xếp hạng doanh nghiệp công ty cổ phần có vốn nhà nước để xây dựng đơn giá tiền lương.
12	10/NQ.HĐQT-UDECA	09/12/2013	- Thông qua việc phê duyệt hồ sơ đăng ký đơn giá tiền lương năm 2013 của công ty.
13	11/NQ.HĐQT-UDEC	19/12/2013	- Thông qua việc điều chỉnh tổng mức đầu tư và điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn đầu tư dự án khách sạn Golf Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
14	08/QĐ.HĐQT	19/12/2013	- Quyết định điều chỉnh tổng mức đầu tư, điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn đầu tư dự án khách sạn Golf Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

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

Trong năm 2013, 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 năm 2014 các thành viên HĐQT sẽ tham gia khóa học Quản trị công ty cho các công ty đại chúng do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước tổ chức.

❖ BAN KIỂM SOÁT

1. Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát

Danh sách thành viên Ban kiểm soát (tính đến ngày 31/12/2013)

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 Ban kiểm soát năm 2013

- Tham gia các phiên họp của Hội đồng quản trị và Ban Tổng 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, bán niên 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 2013, 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 Tổng Giám đốc công ty

- Hội đồng quản trị hoạt động theo chế độ kiểm 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 đạt mức 6 triệu đồng/người/tháng. Các chế độ chính sách của Nhà nước như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp luôn được Công ty quan tâm đúng mức, chi trả lương hằng tháng kịp thời và đầy đủ.
- Xây dựng triển khai hệ thống quản lý theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 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 2013:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập (triệu đồng/năm)
I	Hội đồng quản trị		
1	Trịnh Hằng	Chủ tịch chuyên trách	403,2
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	Hồ Thanh Côn	Tổng Giám đốc	286,7
2	Võ Thanh Phong	Phó Tổng giám đốc	240,5
3	Trần Thái Hòa	Phó Tổng giám đốc	249,8
4	Lê Vy Thùy	Kế toán trưởng	223,2
III	Ban kiểm soát		
1	Đặng Xuân Trường	Trưởng ban	48
2	Nguyễn Thế Thương	Thành viên	36
3	Vũ Thị Hương	Thành viên	36

➤ Thường Ban điều hành:

STT	Ban điều hành	Chức vụ	Khoản thưởng (triệu đồng/năm)
1	Hồ Thanh Côn	Tổng Giám đốc	47,9
2	Võ Thanh Phong	Phó Tổng giám đốc	40,5
3	Trần Thái Hòa	Phó Tổng giám đốc	42,6
4	Lê Vy Thùy	Kế toán trưởng	39,0

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

3. Các giao dịch khác (Không phát sinh)

**BÁO
CÁO
TÀI
CHÍNH
NĂM
2013**



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



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã 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 20 tháng 03 năm 2014, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của 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 2013, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tài chính hợp nhất về khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013, khoản đầu tư này đã được Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu thông qua việc chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Du lịch Thắng Lợi với giá bán 12.000-đồng/cổ phiếu theo Nghị quyết số 02/NQ.HDQT-UDEC ngày 21/03/2014.

Ngoài ra, một số vấn đề lưu ý trên Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 của Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam như sau:

- Do khó khăn về vốn làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai xây dựng dự án Khách sạn Golf 1 mới, các khoản chi phí liên quan đến đầu tư xây dựng khách sạn Golf 1 mới phát sinh từ năm 2008 gồm chi phí thanh lý hợp đồng thuê đất trước hạn, chi phí khấu hao quyền sử dụng đất có thời hạn, chi phí lãi vay và các chi phí khác tập hợp trên khoản mục chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang có tổng số tiền là 25.534.093.368 đồng (chi tiết xem thuyết minh số 11).

- Phần lợi ích trong kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012 của Công ty liên kết Công ty Cổ phần TNHH VinaGolf Angkor được đơn vị trình bày ở chỉ tiêu Phần lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2013 là 1.059.030.850 đồng làm cho Lợi nhuận trước thuế trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2013 giảm tương ứng.

- Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu theo Báo cáo tài chính của Công ty liên kết chưa được kiểm toán (xem chi tiết tại thuyết minh số 13).

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty con - Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán Kế toán và Tư vấn thuế AAT. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này tại ngày 22 tháng 03 năm 2013.



Cát Thị Hà
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0725-2013-002-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2014

Nguyễn Thị Minh Hạnh
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0904-2013-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
100	A. Tài sản ngắn hạn		1.154.044.428.044	1.064.736.967.704
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	11.405.189.296	2.805.307.225
111	1. Tiền		11.405.189.296	2.805.307.225
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu		408.071.209.163	460.351.517.307
131	1. Phải thu của khách hàng		160.539.528.071	205.359.027.363
132	2. Trả trước cho người bán		48.868.973.186	54.372.590.286
135	5. Các khoản phải thu khác	4	199.768.520.854	201.615.448.253
139	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(1.105.812.948)	(995.548.595)
140	IV. Hàng tồn kho	5	700.531.144.179	570.137.281.393
141	1. Hàng tồn kho		700.531.144.179	570.137.281.393
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		34.036.885.406	31.442.861.779
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		189.746.080	344.650.625
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		20.010.928.573	18.863.055.432
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	6	5.969.389.054	1.998.724.389
158	5. Tài sản ngắn hạn khác	7	7.866.821.699	10.236.431.333
200	B. Tài sản dài hạn		653.231.386.996	685.779.437.348
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	II. Tài sản cố định		487.223.897.891	485.233.536.712
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	110.406.694.200	118.067.853.115
222	- Nguyên giá		193.318.264.139	192.258.429.016
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(82.911.569.939)	(74.190.575.901)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	9	6.992.456.040	8.157.865.360
225	- Nguyên giá		9.323.274.680	9.323.274.680
226	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(2.330.818.640)	(1.165.409.320)
227	3. Tài sản cố định vô hình	10	85.948.730.712	87.945.022.276
228	- Nguyên giá		94.592.627.874	94.617.627.874
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(8.643.897.162)	(6.672.605.598)
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	283.876.016.939	271.062.795.961
240	III. Bất động sản đầu tư	12	87.996.293.779	88.293.457.678
241	- Nguyên giá		103.412.116.685	97.702.588.016
242	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(15.415.822.906)	(9.409.130.338)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		59.030.644.504	95.794.534.974

251	1.	Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	13	33.885.994.004	30.174.786.869
258	3.	Đầu tư dài hạn khác	14	25.810.650.500	66.710.650.500
259	4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	15	(666.000.000)	(1.090.902.395)
260	V.	Tài sản dài hạn khác		18.980.550.822	16.457.907.984
261	1.	Chi phí trả trước dài hạn	16	17.577.581.718	15.531.816.592
268	3.	Tài sản dài hạn khác	17	1.402.969.104	926.091.392
269	VI.	Lợi thế thương mại		-	-
270		TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.807.275.815.040	1.750.516.405.052

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012	
			VND	VND	
300	A.	Nợ phải trả	1.337.670.474.440	1.276.363.623.974	
310	I.	Nợ ngắn hạn	935.857.545.405	980.165.125.740	
311	1.	Vay và nợ ngắn hạn	200.564.997.722	314.007.277.529	
312	2.	Phải trả cho người bán	168.124.532.996	172.625.981.504	
313	3.	Người mua trả tiền trước	35.392.025.429	27.153.232.022	
314	4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	147.099.096.551	9.278.385.485	
315	5.	Phải trả người lao động	2.409.083.239	2.483.663.169	
316	6.	Chi phí phải trả	10.931.134.309	136.503.274.725	
319	9.	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	375.652.648.107	321.327.223.313	
323	11.	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	(4.315.972.948)	(3.213.912.007)	
330	II.	Nợ dài hạn	401.812.929.035	296.198.498.234	
333	3.	Phải trả dài hạn khác	1.280.382.598	1.118.882.598	
334	4.	Vay và nợ dài hạn	393.714.899.348	290.561.661.637	
336	6.	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	-	
338	8.	Doanh thu chưa thực hiện	6.817.647.089	4.517.953.999	
400	B.	Nguồn vốn chủ sở hữu	367.968.082.091	373.007.129.800	
	I.	Nguồn vốn chủ sở hữu	24	367.968.082.091	373.007.129.800
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	
417	7.	Quỹ đầu tư phát triển	11.657.200.492	10.142.864.716	
418	8.	Quỹ dự phòng tài chính	3.756.164.090	3.455.510.308	
419	9.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	2.626.918.076	2.355.187.978	
420	10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(739.005.417)	6.385.344.918	

430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-
439	C. Lợi ích của cổ đông thiểu số	101.637.258.509	101.145.651.278
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	1.807.275.815.040	1.750.516.405.052
CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CĐKT		31/12/2013	31/12/2012
1.	Tài sản thuê ngoài	-	-
2.	Vật tư, hàng hóa giữ hộ, nhận gia công	-	-

Kế toán trưởng



Lê Vy Thùy

Lập ngày 20 tháng 03 năm 2014

Giám đốc



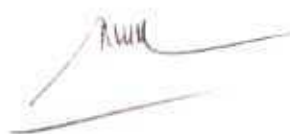
Hồ Thanh Côn

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2013

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	340.760.824.437	405.929.834.301
2	2. Các khoản giảm trừ	26	12.464.785.908	2.205.320.960
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	328.296.038.529	403.724.513.341
11	4. Giá vốn hàng bán	28	265.982.110.782	348.087.402.330
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		62.313.927.747	55.637.111.011
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29	6.813.452.937	6.801.996.777
22	7. Chi phí tài chính	30	24.940.119.167	18.426.037.928
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>21.923.232.920</i>	<i>3.816.925.748</i>
24	8. Chi phí bán hàng		3.435.506.393	1.866.401.514
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		35.312.239.482	30.971.572.625
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		5.439.515.642	11.175.095.721
31	11. Thu nhập khác	31	4.048.579.718	2.591.887.249
32	12. Chi phí khác	32	2.734.153.257	2.095.416.902
40	13. Lợi nhuận khác		1.314.426.461	496.470.347
45	14. Phần lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	33	(1.737.305.919)	(1.379.323.131)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.016.636.184	10.292.242.937
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	3.429.801.275	2.058.552.148
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		1.586.834.909	8.233.690.789
61	19. Lợi ích của cổ đông thiểu số		1.382.976.150	1.762.483.260
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		203.858.759	6.471.207.529
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	6	186

Kế toán trưởng



Lê Vy Thủy

Lập ngày 20 tháng 03 năm 2014



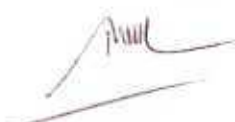
Hồ Thanh Côn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2013

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm 2013 VND	Năm 2012 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		423.519.018.064	419.498.884.787
2	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(346.134.808.420)	(297.641.085.926)
3	3. Tiền chi trả cho người lao động		(35.802.354.797)	(30.960.975.658)
4	4. Tiền chi trả lãi vay		(21.200.719.857)	(58.422.734.697)
5	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(4.476.082.845)	(2.175.692.235)
6	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		33.411.632.484	29.190.509.915
7	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(55.480.438.667)	(65.639.146.604)
20	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>		<i>(6.163.754.038)</i>	<i>(6.150.240.418)</i>
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(13.174.560.022)	(52.098.844.465)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		24.000.000	225.454.545
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		31.375.000.000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.373.396.740	6.250.757.253
30	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>		<i>25.597.836.718</i>	<i>(46.936.048.639)</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		-	-
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		206.462.441.412	268.052.515.946
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(215.763.439.405)	(213.652.825.988)
35	5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính		(988.044.103)	(1.648.132.232)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(551.070.959)	-
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>(10.840.113.055)</i>	<i>52.751.557.726</i>
50	<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>		<i>8.593.969.625</i>	<i>(334.731.331)</i>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		2.805.307.225	3.140.038.556
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		5.912.446	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		11.405.189.296	2.805.307.225

Kế toán trưởng



Lê Vy Thùy

Lập báo cáo ngày tháng 03 năm 2014

TỔNG GIÁM ĐỐC



Hồ Thanh Côn

Để xem đầy đủ nội dung của Báo cáo thường niên năm 2013 của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, 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.

Vũng Tàu, ngày 16 tháng 04 năm 2014
Xác nhận của đại diện theo pháp luật của Công ty *hcn*



TỔNG GIÁM ĐỐC
Hồ Chanh Côn