



UDEC

KHÔNG NGỪNG VƯỢN CAO

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2017

MỤC LỤC

THƯ NGỎ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	3
I. THÔNG TIN CHUNG	4
I.1 Thông tin khái quát	5
I.2 Lịch sử hình thành và phát triển	6
I.3 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	9
I.4 Tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	12
I.5 Công ty Con	14
I.6 Định hướng phát triển	16
I.7 Các rủi ro	18
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	20
II.1 Kết quả kinh doanh	21
II.2 Tình hình thực hiện so kế hoạch	22
II.3 Tổ chức và nhân sự	24
II.4 Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án	27
II.5 Tình hình hoạt động Công ty con, Công ty liên kết	30
II.6 Tình hình tài chính 2017	31
II.7 Cơ cấu cổ đông thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu	32
II.8 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội	33
III. BÁO CÁO BAN GIÁM ĐỐC	34
III.1 Tổng kết hoạt động kinh doanh năm 2017	35
III.2 Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2018	37
III.3 Tình hình tài chính	38
III.4 Phương hướng, nhiệm vụ, kế hoạch năm 2018	39
III.5 Một số giải pháp và nhiệm vụ thực hiện	41
III.6 Báo cáo đánh giá tác động liên quan đến môi trường và xã hội	43
IV. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	44
IV.1 Đánh giá tình hình hoạt động của Công ty năm 2017	45
IV.2 Kết quả giám sát Ban Giám đốc và Cán bộ quản lý khác	49
IV.3 Kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2018	50
V. BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY	52
V.1 Hội đồng quản trị	53
V.2 Ban kiểm soát	56
V.3 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích	57
VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2017	59



THƯ NGỎ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thư Quý khách hàng và đối tác !

Kể từ khi thực hiện cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước thành lập Công ty Cổ phần từ tháng 8 năm 2009 đến nay với sự giúp đỡ và hợp tác của các quý vị cùng với sự sáng tạo, năng động và nỗ lực cố gắng của toàn thể cán bộ công nhân viên. Công ty Cổ phần xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (UDEC) đã và đang phát triển về mọi mặt, trở thành Tổng công ty đa ngành, nghề được các khách hàng đối tác tín nhiệm. Công ty UDEC chúng tôi luôn coi trọng các yêu cầu của Khách hàng và xem đó như là động lực, thách thức để hoàn thiện hơn nữa, góp phần vào sự phát triển chung của xã hội.

Chúng tôi tin tưởng rằng với chuyên môn vững vàng, sự thấu hiểu Khách hàng một cách sâu sắc và các kinh nghiệm quý báu đã tích lũy được là những yếu tố tiên quyết đưa thương hiệu UDEC trở thành nhà thầu xây dựng uy tín, đáng tin cậy.

Đồng hành cùng chúng tôi trên con đường phát triển như hôm nay, ngoài phương châm cốt lõi “Uy tín- Chất lượng- Hiệu quả- Phát triển”, không thể không kể đến sự hợp tác từ các Quý Khách hàng, Quý đối tác, những người đã luôn dành niềm tin cho UDEC.

Với mục tiêu đưa UDEC vươn xa và hội nhập mạnh mẽ, chúng tôi đã, đang và sẽ liên tục nâng cao trình độ quản lý, cải tiến kỹ thuật, ứng dụng khoa học công nghệ để rút ngắn tiến độ, UDEC luôn cam kết sẽ phát triển bền vững, gắn lợi ích của doanh nghiệp với lợi ích chung của xã hội, vững bước tiến lên với sự tự tin, tràn đầy nhiệt huyết và khát khao chinh phục thử thách để trở thành một Doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng.

Lời cuối, thay mặt cho Công ty Cổ phần xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, tôi xin gửi lời tri ân đến các Quý Khách hàng, Quý đối tác đã tin tưởng, hợp tác và hỗ trợ chúng tôi trong suốt thời gian qua. UDEC luôn mong sẽ nhận được nhiều hơn nữa sự ủng hộ quý báu, sự hợp tác và tín nhiệm của Quý vị trong tương lai.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
TỈNH BÀ RIẢ- VŨNG TÀU
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

TRẦN THÁI HOÀ



PHẦN I THÔNG TIN CHUNG

I. THÔNG TIN CHUNG	4
I.1 Thông tin khái quát	5
I.2 Lịch sử hình thành và phát triển	6
I.3 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	9
I.4 Tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	12
I.5 Công ty Con	14
I.6 Định hướng phát triển	16
I.7 Các rủi ro	18



<ul style="list-style-type: none"> Tên công ty 	Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
<ul style="list-style-type: none"> Tên viết tắt 	UDEC
<ul style="list-style-type: none"> Mã chứng khoán 	UDC
<ul style="list-style-type: none"> Tên tiếng Anh 	URBAN DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION CORPORATION
<ul style="list-style-type: none"> Logo 	
<ul style="list-style-type: none"> Vốn điều lệ 	350.000.000.000 Ba trăm năm mươi tỷ đồng
<ul style="list-style-type: none"> Vốn đầu tư của chủ sở hữu 	350.000.000.000 Ba trăm năm mươi tỷ đồng
<ul style="list-style-type: none"> Trụ sở chính 	37 đường 3 tháng 2, phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
<ul style="list-style-type: none"> Điện thoại 	0254. 3859 617
<ul style="list-style-type: none"> Fax 	0254. 3859 618
<ul style="list-style-type: none"> Email 	udec-brvt@udec.com.vn; udec-brvt@vnn.vn
<ul style="list-style-type: none"> Website 	http://www.udec.com.vn/
<ul style="list-style-type: none"> 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 6 ngày 15/05/2014.

HƠN 28 NĂM KINH NGHIỆM VÀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Từ một Xí nghiệp Xây Lắp có quy mô nhỏ được thành lập từ tháng 4 năm 1990, với kinh nghiệm và chiến lược kinh doanh phát triển phù hợp, **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU – UDEC** trải qua bốn giai đoạn chuyển mình đã bứt phá vươn lên trở thành một trong những thương hiệu thi công xây dựng kinh doanh bất động sản và phát triển dự án hàng đầu hiện nay. Chuyên nghiệp, chất lượng uy tín và hiệu quả, UDEC gây ấn tượng trên thị trường với rất nhiều công trình xây dựng, dự án có quy mô tầm cỡ, góp phần vào sự phát triển kinh tế xã hội tại địa phương nói riêng, khu vực phía Nam nói chung, đặc biệt trên toàn địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Vốn điều lệ công ty: 350 tỷ đồng.

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.

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 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 Cổ phần Thành Chí tăng vốn điều lệ 43,89 tỷ đồng, Công ty UDEC nắm giữ 52,15% vốn điều lệ.

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.

2007

2006

1995

I.2 LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

**KHÔNG NGỪNG
VƯỢN CAO**



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 31/12/2015 của công ty đạt 350 tỷ đồng, tương đương 35 triệu cổ phiếu đang niêm yết trên sàn HOSE.

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.

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).

2008

2009

2010

Sự cống hiến không ngừng
đã giúp UDEC đạt được vị trí dẫn
đầu với những thành tựu nhất định

TOP 3

CÔNG TY HÀNG ĐẦU NGÀNH XÂY DỰNG TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU



Giải thưởng nhận
hiệu cạnh tranh Việt
Nam do VCCI tổ
chức.



Giải thưởng Ngọn hải
dương" của UBND tỉnh
Bà Rịa – Vũng Tàu.



Bằng khen của UBND
tỉnh Bà Rịa – Vũng
Tàu: Tập thể lao động
xuất sắc



Bằng khen của UBND
tỉnh Bà Rịa – Vũng
Tàu: Tập thể lao động
đã hoàn thành xuất sắc
nhiệm vụ công tác.



Bằng khen của Bộ Xây
Dựng đã có thành tích
xuất sắc đóng góp cho
sự nghiệp phát triển
ngành Xây dựng Việt
Nam.



Bằng khen của UBND tỉnh Bà
Rịa – Vũng Tàu đã hoàn thành
xuất sắc nhiệm vụ giai đoạn I
của chương trình hành động "
Ngành xây dựng lập thành tch
chào mừng ngày kỷ niệm 20
năm thành lập tỉnh Bà Rịa -
Vũng Tàu "

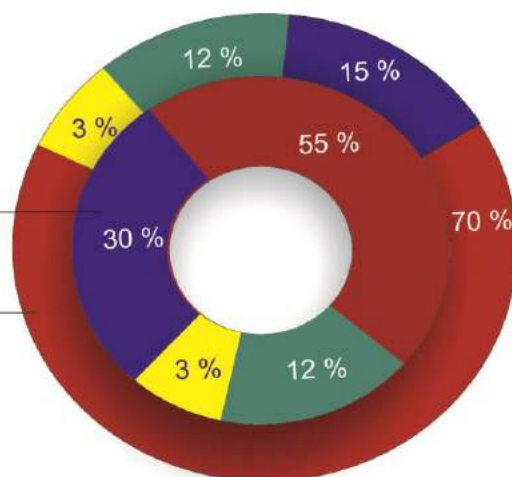


1.3 NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Địa bàn kinh doanh của Công ty chủ yếu tập trung trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và đang mở rộng thị trường sang các tỉnh lân cận khác.



Năm 2017
Năm 2016



NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

NHÀ THẦU CHUYÊN NGHIỆP

- Công trình dân dụng, công nghiệp
- Công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông
- Công trình cảng, thủy lợi

SẢN XUẤT CUNG CẤP THI CÔNG

- Bê tông nhựa nóng
- Bê tông xi măng
- Cốt bê tông các loại
- Cấu kiện bê tông

ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

- Giao dịch bất động sản
- Mua bán - cho thuê bất động sản

KINH DOANH KHÁCH SẠN DU LỊCH

- Khách sạn, nhà hàng
- Du lịch lữ hành

NÔNG NGHIỆP ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ CAO

- Dưa lưới.
- Rau thủy canh, củ, quả sạch.
- Nấm ăn và nấm dược liệu.
- Các giống: chuối, lan và các loại cây cảnh mô.

PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

- Dự án bất động sản
- Dự án du lịch
- Dự án cảng biển, logistics



CÁC DỰ ÁN VÀ SẢN PHẨM TIÊU BIỂU



BỆNH VIỆN ĐA KHOA VŨNG TÀU

Địa điểm: TP.VT, tỉnh BR-VT

Quy mô: Bệnh viện gồm 300 giường,

Tổng diện tích sàn: 30,43 m²

Tổng giá trị công trình: 600 tỷ đồng



KHÁCH SẠN NEMO 4 SAO

Địa điểm: H.Tân Thành, tỉnh BR-VT

Chủ đầu tư: UDEC

Quy mô: Diện tích sử dụng 4.779 m²

Tổng giá trị công trình: 400 tỷ đồng



QUỐC LỘ 80 CAO TỐC LỘ TẾ RẠCH SÒI

Địa điểm: Huyện Vĩnh Thạnh, TP Cần Thơ

Quy mô: đường cấp III đồng bằng, có 02 làn xe, phù hợp với đường cao tốc loại A, vận tốc thiết kế 100km/h.

Tổng giá trị công trình: 110 tỷ đồng



DỰ ÁN KHU NHÀ Ở PHÚ MỸ



DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI NAM QUỐC LỘ 51



DỰ ÁN LONG HẢI Beach Villa



ĐƯỜNG LIÊN CẢNG CÁI MÉP - THỊ VẢI

Địa điểm: H. Tân Thành, tỉnh BR-VT

Quy mô: Mặt cắt ngang tuyến 50 m²

Tổng giá trị công trình: 135 tỷ đồng



NÔNG NGHIỆP ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ CAO

Địa điểm: H.Châu Đức, tỉnh BR-VT

Quy mô: Diện tích 19.980 m²

Sản phẩm chính: Dưa lưới, rau thủy canh, các giống chuối, lan và các loại cây cấy mô khác.



NHÀ MÁY SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP

Địa điểm: TP. Bà Rịa, tỉnh BR-VT

Sản phẩm chính:

Nhà máy chuyên sản xuất, cung cấp và thẩm BÊ TÔNG NHỰA NÔNG, BÊ TÔNG XI MĂNG VÀ CỐNG BÊ TÔNG CÁC LOẠI.



Luôn phấn đấu nỗ lực phát triển không ngừng vì một mục tiêu chung lớn nhất: " UDEC – thương hiệu thi công xây dựng, phát triển dự án, kinh doanh bất động sản uy tín hàng đầu "

CÙNG ĐỘI NGŨ NHIỆT HUYẾT QUYẾT TÂM



1.4 TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

UDEC

UBND TỈNH BR-VT

CÁC CỔ ĐÔNG KHÁC

67,69 %

32,31%



100%

52,15%

CÔNG TY TNHH
MỘT THÀNH VIÊN
DU LỊCH UDEC

CÔNG TY CỔ PHẦN
THÀNH CHÍ

Chú thích:

— Mối quan hệ - Cổ đông lớn

- - - Mối quan hệ - Công ty con

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC

UDEC

**ĐẠI HỘI ĐỒNG
CƠ ĐỒNG**

**HỘI ĐỒNG
QUẢN TRỊ**

**BAN KIỂM
SOÁT**

**TỔNG GIÁM
ĐỐC**

**PHÓ TỔNG
GIÁM ĐỐC**

**PHÓ TỔNG
GIÁM ĐỐC**

**PHÒNG
TÀI CHÍNH
KẾ TOÁN**

**PHÒNG
KẾ HOẠCH
KINH DOANH**

VĂN PHÒNG

**PHÒNG KỸ
THUẬT**

**PHÒNG
VẬT TƯ
THIẾT BỊ**

**CÁC CÔNG TY
CON, CÔNG TY
LIÊN KẾT**

**SÀN GIAO DỊCH
BẤT ĐỘNG SẢN**

**BAN KIỂM SOÁT
NỘI BỘ**

**BAN ĐIỀU
HÀNH CÔNG
TRÌNH**

**XÍ NGHIỆP
SẢN XUẤT
CÔNG NGHIỆP**



1.5 CÁC CÔNG TY CON



CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH CHÍ

Vốn điều lệ: 43,89 tỷ đồng

Tỷ lệ vốn góp UDEC 52,15%



Công ty cổ phần Thành Chí với các ngành nghề kinh doanh chính:
Khai thác: cát, sỏi, cao lanh, đất sét, đá Granite...
Mua bán: vật liệu xây dựng, xăng dầu.
Dịch vụ kho vụn và vận tải hàng hóa



CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH CHÍ

Địa chỉ: Số 37 Đường 3 tháng 2, Phường 8, Thành Phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Website: thanhchi.com.vn

Email: thanhchivt@thanhchi.com.vn

Điện thoại: (84-254) 3582575 -(84-254) 3807359

Fax: 02543 582574





CÔNG TY TNHH MTV DU LỊCH UDEC

Vốn điều lệ: 70 tỷ đồng

Tỷ lệ vốn góp UDEC 100%



Công ty TNHH MTV Du lịch UDEC hiện đang quản lý khách sạn NEMO do UDEC làm chủ đầu tư, là khách sạn 4 sao đăng cấp tiêu chuẩn quốc tế tại thị trấn Phú Mỹ huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.



CÔNG TY TNHH MTV DU LỊCH UDEC

Địa chỉ: 01 Nguyễn Văn Linh, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Website: www.nemohotel.vn

Email: sales@nemohotel.vn

Điện thoại: (84-254) 3582 575

Fax: (+84) 2543 923 932





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

Chiến lược phát triển trung và dài hạn trong những năm tới, ngoài các lĩnh vực hoạt động cốt lõi, UDEC sẽ phát triển mạnh sang các lĩnh vực mới.

MỞ RỘNG THỊ TRƯỜNG VÀ LĨNH VỰC KINH DOANH

ĐẦU TƯ KINH DOANH
VẬT LIỆU XÂY DỰNG

ĐẦU TƯ KHAI THÁC
CẢNG BIỂN

ĐẦU TƯ KINH DOANH
VẬT LIỆU XÂY DỰNG

DỊCH VỤ KHO BÃI GIAO NHẬN
HÀNG XUẤT NHẬP KHẨU

NÔNG NGHIỆP ỨNG DỤNG
CÔNG NGHỆ CAO

DỊCH VỤ
LOGISTICS



TIẾP TỤC PHÁT TRIỂN KHÔNG NGỪNG VƯỢN CAO VÌ XÃ HỘI HIỆN ĐẠI VĂN MINH

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 niệm 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.

Trong chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn 2018 CTCP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (UDEC) luôn gắn liền với mục tiêu phát triển môi trường xã hội và cộng đồng, có ý thức trách nhiệm đối với cộng đồng tại địa phương, xem đây là mục tiêu hành động xuyên suốt trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh.

Rủi ro về kinh tế

Năm 2017, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát thấp hơn, tăng trưởng cao hơn năm 2016; các cân đối lớn của nền kinh tế được cải thiện; an sinh xã hội được bảo đảm. Tuy nhiên, kinh tế - xã hội nước ta vẫn còn hạn chế. Năng lực cạnh tranh của nền kinh tế còn thấp đã ảnh hưởng đến môi trường kinh doanh toàn ngành nói chung và ngành kinh doanh bất động sản nói riêng. 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 xây dựng và kinh doanh bất động sản như UDEC.



Đường Liên Cảng Cái Mép - Thị Vải



Quốc lộ 80 Cao tốc Lộ Tế - Rạch Sỏi

Rủi ro dự án

Hiện nay, mảng đầu tư xây dựng, thi công các dự án được xem như một thế mạnh của UDEC, hầu hết những dự án do UDEC làm chủ đầu tư và tổng thầu thi công đều là những dự án có quy mô lớn. Những dự án này không chỉ mang lại cho UDEC những lợi ích về mặt kinh tế mà còn mang lại nhiều lợi ích cho xã hội. Tuy nhiên, để thực hiện dự án đầu tư đòi hỏi chủ đầu tư phải có quy mô vốn lớn, khả năng quản lý dự án tốt và đầu tư trong thời gian dài. Do vậy, một số rủi ro mà UDEC 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. Sự thành bại của dự án này có mức độ ảnh hưởng lớn tới giá cổ phiếu của Công ty trên thị trường.

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.



Sản phẩm Cống Bê tông ly tâm

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.



Bệnh viện Đa khoa Thành phố Vũng Tàu

Rủi ro về môi trường

Thi công xây dựng là hoạt động tiến hành ngoài trời, trong một khoảng thời gian dài. Do đó, các yếu tố về thời tiết có thể ảnh hưởng tới thời gian thực hiện, chi phí, chất lượng.

Năm 2017 được cho là năm kỷ lục về số lượng cơn bão và áp thấp nhiệt đới (ATNĐ) hoạt động trên Biển Đông (với 16 cơn bão và 4 ATNĐ), đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của UDEC cụ thể trong công tác sản xuất, tiến độ thi công các công trình, dự án.



Khách sạn tiêu chuẩn 4 sao NEMO Phú Mỹ

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.

UDEC

20..... II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

33.....II.8 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

32.....II.7 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

31.....II.6 Tình hình tài chính 2017

II.5 Tình hình hoạt động Công ty con, Công ty liên kết..... 30

II.4 Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án..... 27

II.3 Tổ chức và nhân sự..... 24

II.2 Tình hình thực hiện so kế hoạch 22

II.1 Kết quả kinh doanh..... 21





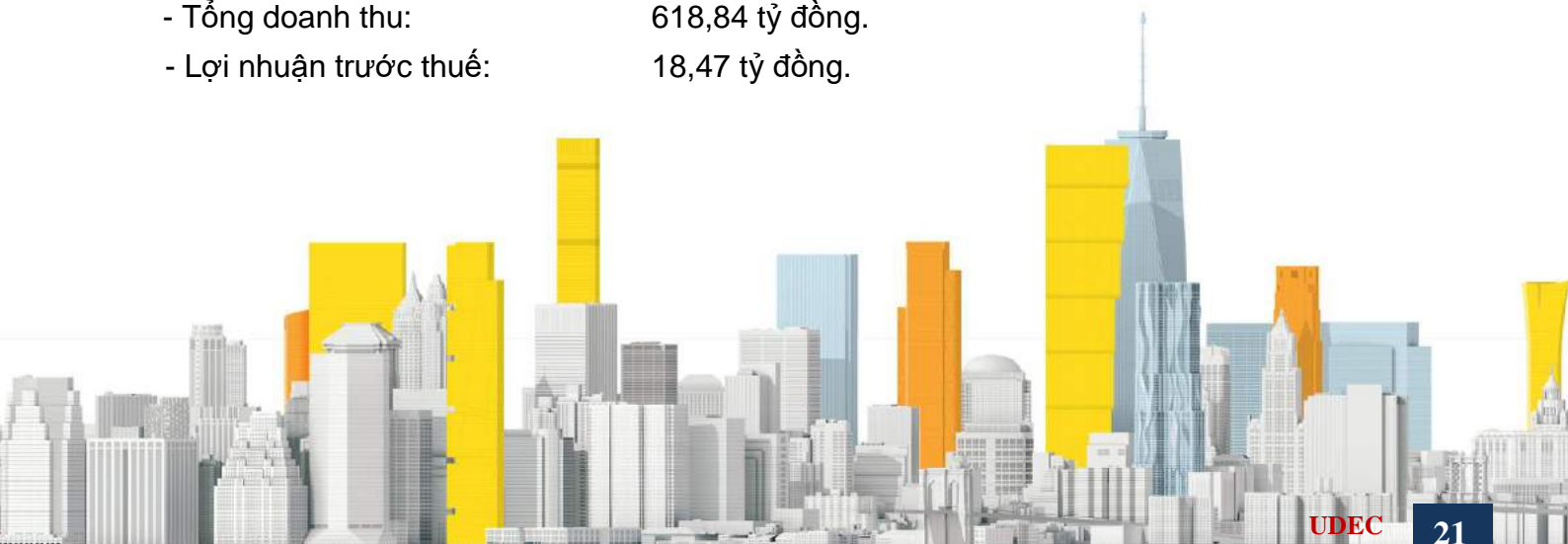
II.1 KẾT QUẢ KINH DOANH **2017**

Đơn vị tính: đồng

STT	Năm	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017
	Chỉ tiêu				
1	Doanh thu thuần	305.963.205.499	317.256.828.134	986.685.990.779	470.519.508.974
2	Lợi nhuận trước thuế	5008.835.465	10.006.548.251	7.265.483.983	10.455.622.011
3	Tài sản	1.658.374.353.927	1.794.835.842.633	1.078.984.984.879	1.154.440.125.010
3.1	Tài sản ngắn hạn	1.144.136.387.135	1.233.441.772.389	503.816.115.424	553.255.173.678
3.2	Tài sản dài hạn	514.237.966.792	561.394.070.244	575.168.869.455	601.184.951.332
4	Nguồn vốn	1.658.374.353.927	1.794.835.842.633	1.078.984.984.879	115.440.125.010
4.1	Nợ phải trả	1.258.182.073.498	1.388.029.817.846	669.297.089.788	741.173.345.926
4.2	Vốn chủ sở hữu	400.192.280.429	406.806.024.787	409.687.895.091	413.266.779.084
4.3	Trong đó Lợi ích cổ đông không kiểm soát	34.814.094.640	36.504.337.713	35.595.196.217	36.168.457.331

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 đã thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 như sau:

- Tổng giá trị SXKD: 683,83 tỷ đồng.
- Tổng doanh thu: 618,84 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 18,47 tỷ đồng.





II.2 TÌNH HÌNH

THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

Năm 2017 tình hình kinh tế có ổn định hơn, lạm phát đã được kiểm soát, lãi suất ổn định nhưng các doanh nghiệp ngành xây dựng tiếp tục đối diện với những khó khăn, thách thức. Trong bối cảnh đó, từ những tiền đề được chuẩn bị trong những năm trước đây, với sự đoàn kết, quyết tâm cao của tập thể CB.CNV đã nỗ lực nhằm hoàn thành tốt mục tiêu đã đề ra. Đánh giá cụ thể những mặt đạt được và chưa đạt được, những nguyên nhân dẫn đến kết quả sản xuất kinh doanh năm 2017 của Công ty như sau:

Đối với lĩnh vực thi công xây dựng:

Đây là lĩnh vực hoạt động cốt lõi của Công ty, trong năm 2017 hầu hết các công trình đều hoàn thành theo kế hoạch đã đề ra, theo đó Công ty tập trung thi công các công trình chuyển tiếp từ năm 2016 và khởi công mới một số công trình trong tỉnh như: Khu tái định cư Tây Bắc A3- thành phố Vũng Tàu (giá trị gói thầu 24,6 tỷ đồng), Đường cống hộp phường 8- thành phố Vũng Tàu (giá trị gói thầu 29,1 tỷ đồng), Bệnh viện đa khoa Vũng Tàu (giá trị gói thầu Công ty thực hiện 524 tỷ đồng). Bên cạnh đó, Công ty đã mở rộng địa bàn hoạt động sang các Tỉnh, thành khác như nhận thầu thi công xây dựng công trình Đường cao tốc Lộ Tẻ Rạch Sỏi – thành phố Cần Thơ (giá trị gói thầu 110,5 tỷ đồng), qua đó Công ty xác định và hướng tới chuyên nghiệp hóa trong lĩnh vực thi công các công trình xây dựng đặc biệt là các công trình vốn FDI, ODA

Đối với lĩnh vực sản xuất, thi công bê tông nhựa nóng và Cống BTLT đúc sẵn, đá gia cố xi măng:

Đây là một trong những lĩnh vực mà Công ty chú trọng để mở rộng quy mô, địa bàn hoạt động. Lĩnh vực này trong những năm qua đã đóng góp rất lớn về giá trị sản xuất, doanh thu và lợi nhuận. Trong năm 2017, với sự hình thành thêm nhiều đơn vị sản xuất, kéo theo đó là sự cạnh tranh quyết liệt làm cho sự phân tán khách hàng xuất hiện, làm sản lượng và doanh thu Công ty giảm so với kế hoạch đề ra, cụ thể là doanh thu chỉ đạt 55,86 tỷ đồng (đạt 61,4% kế hoạch). Tuy nhiên, bên cạnh đó Công ty chủ động được việc sản xuất và cung cấp cho các công trình do Công ty nhận thầu thi công, tiết giảm được chi phí, tăng lợi nhuận cho hoạt động xây dựng.

Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản:

Thực hiện mục tiêu kinh doanh năm 2017 đã đề ra, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng lô đất số 187, đường Võ Thị Sáu, thành phố Vũng Tàu với doanh thu là 29,17 tỷ đồng đạt 108,4% kế hoạch.

Lĩnh vực đầu tư mới: Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao

Năm 2017 là năm đầu tiên Công ty chính thức mở rộng thêm sang lĩnh vực mới đó là Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, đánh dấu một bước phát triển mới cho Công ty.

Hiện Công ty đã xây dựng hoàn thành dự án mô hình trình diễn Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao tại thị trấn Ngãi Giao - huyện Châu Đức, với quy mô 02 ha gồm: nhà màng 1,5ha, nhà nuôi cấy mô 0,3ha và các hạng mục phụ trợ kèm theo... Công ty tập trung trồng trọt, sản xuất rau quả sạch, an toàn cung cấp đến người tiêu dùng và xuất khẩu nhằm góp phần vào việc phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao của địa phương

Sản phẩm nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao của Công ty gồm: dưa lưới, chuối, sản phẩm hoa lan, chuối cấy mô và hướng nghiệp- du lịch...

Song song đó, để sản phẩm sản xuất được thị trường biết đến và đi vào cuộc sống, Công ty đã xây dựng thương hiệu sản phẩm cho riêng mình, với thương hiệu là **Ufarm**.

Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của các Công ty con:

Công ty Cổ phần Thành Chí:

Trong năm 2017, do có nhiều đối thủ cạnh tranh gay gắt về hoạt động cho thuê kho bãi trong khu công nghiệp nên việc cho thuê kho bãi của Công ty Thành Chí bị suy giảm đáng kể. Nhưng Công ty Thành Chí vẫn nỗ lực khai thác mỏ đá, và cung cấp vật liệu xây dựng... để thực hiện kế hoạch đề ra, với tổng doanh thu là 82,2 tỷ đồng đạt 70,8 % kế hoạch, lợi nhuận trước thuế là 4,9 tỷ đồng. Do doanh thu và lợi nhuận của Công ty Cổ phần Thành Chí không đạt theo kế hoạch. Vì vậy khi hợp nhất doanh thu và lợi nhuận vào Công ty UDEC đã làm giảm chung doanh thu và lợi nhuận theo kế hoạch của Công ty UDEC.

Công ty TNHH Du lịch UDEC:

Hoạt động kinh doanh trong năm qua của Công ty TNHH Du lịch UDEC chưa đạt hiệu quả, nguyên nhân chủ yếu là tỷ lệ khách lưu trú đạt thấp, các dịch vụ chưa được khai thác hết, trong khi đó chi phí khấu hao, chi phí phân bổ, chi phí lãi vay cao từ đó làm cho doanh thu thấp, chi phí tăng. Tổng doanh thu của Công ty TNHH Du lịch UDEC là 17,3 tỷ đồng đạt 51,3%, lợi nhuận trước thuế là âm 5,3 tỷ đồng. Vì vậy khi hợp nhất doanh thu và lợi nhuận vào Công ty UDEC đã làm giảm chung doanh thu và lợi nhuận theo kế hoạch của Công ty UDEC.

Mặc dù có những khó khăn nhất định, nhưng với sự chỉ đạo của HĐQT và sự điều hành của Ban Tổng Giám đốc cùng với sự nỗ lực của toàn Công ty vượt lên những thử thách, khó khăn để thực hiện công tác quản trị và kinh doanh một cách tốt nhất, Công ty đã duy trì được sự ổn định sản xuất kinh doanh, bảo toàn vốn, có lãi và đảm bảo việc làm cho người lao động.



MỘT SỐ CHỈ TIÊU

KẾT QUẢ KINH DOANH

THỰC HIỆN TRONG NĂM

2017

Đơn vị tính: đồng.

STT	Chỉ tiêu kế hoạch	Thực hiện năm 2016	Kế hoạch năm 2017	Thực hiện năm 2017	Tỷ lệ TH/KH 2017	Tỷ lệ TH 2017/ TH 2016
II	Tổng doanh thu	986.685.990.779	618.840.248.276	470.519.508.974	76,03%	47,69%
1	Doanh thu Công ty Mẹ	909.255.334.681	484.820.248.276	380.538.280.572	78,49%	41,85%
1.1.	Doanh thu xây lắp	205.287.895.272	366.991.157.367	290.360.799.674	79,12%	141,44%
1.2.	Doanh thu sản xuất BTNN và Công	112.468.455.649	90.909.090.909	55.733.510.320	61,31%	49,55%
1.3.	Doanh thu kinh doanh Bất động sản	547.382.183.245	26.920.000.000	29.169.120.000	108,4%	5,3%
1.4	Doanh thu và thu nhập khác		44.116.800.515	5.274.850.578	0,00%	11,96%
2	Doanh thu của các Công ty con	77.430.656.098	134.020.000.000	89.981.228.402	67,14%	116,21%
2.1	<i>Công ty Thành Chí</i>	76.025.383.869	100.200.000.000	72.603.744.313	72,46%	95,50%
2.2	<i>Công ty Du lịch UDEC</i>	1.405.272.229	33.820.000.000	17.377.484.089	51,38%	1236,59%
III	Lợi nhuận trước thuế	7.265.483.983	22.070.550.403	10.455.622.011	47,37%	47,37%
1	LN trước thuế Cty Mẹ	4.605.569.416	14.254.550.403	10.846.170.518	76,09%	235,50%
2	LN trước thuế Cty con	2.659.914.567	7.816.000.000	(390.548.507)	-5,00%	-14,68%
2.1	<i>Công ty Thành Chí</i>	3.524.066.112	7.500.000.000	4.926.529.769	65,69%	139,80%
2.2	<i>Công ty Du lịch UDEC</i>	(864.151.545)	316.000.000	(5.317.078.276)	1682,62%	615,29%
IV	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	6.165.604.983	-	6.934.809.751	0,00%	112,48%



II.3 TỔ CHỨC NHÂN SỰ &



II.3.1 BAN ĐIỀU HÀNH



Ông Trần Thái Hoà

Chủ tịch Hội đồng quản trị
Cử nhân ngành kế toán

Sinh năm 1971, quốc tịch Việt Nam, ông tốt nghiệp chuyên ngành Cử nhân ngành kế toán, cổ phiếu nắm giữ: 0,12%. Từ tháng 09/1991 – 06/1995: Nhân viên kế toán Xí 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; Từ tháng 01/2002 – 06/2003: Phó phòng kế toán Công ty Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị; Từ tháng 06/2003 – 08/2009: Kế toán trưởng Công ty Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị; Từ tháng 08/2009 – 05/2011: Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị; Từ tháng 06/2011 – 12/2016: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty; Từ ngày 17/1/2017: Chủ tịch Hội đồng quản trị.



Ông Hồ Thanh Côn

Thành viên Hội đồng quản trị - Tổng Giám đốc Công ty
Kỹ sư Xây dựng

Sinh năm 1971, quốc tịch Việt Nam, ông tốt nghiệp chuyên ngành 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 PT Đô thị tỉnh BR-VT; Từ tháng 08/2005 – 03/2007: Giám đốc Xí nghiệp Cầu đường trực thuộc Công ty; 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; Từ tháng 03/2013 – đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty UDEC.



Ông Võ Ngọc Dũng

Phó Tổng Giám đốc Công ty
Kỹ sư cầu đường, thạc sỹ kỹ thuật

Sinh năm 1974, quốc tịch Việt Nam, ông tốt nghiệp chuyên ngành Kỹ sư cầu đường, thạc sỹ kỹ thuật; Từ tháng 04/1999 – 03/2002: Cán bộ kỹ thuật Công ty Tư vấn Thiết kế tỉnh Bến Tre; Từ tháng 04/2002 – 02/2008: Cán bộ kỹ thuật Phân viện Khoa học Công nghệ Giao thông Vận tải; Từ tháng 03/2008 – 04/2009: Trưởng phòng kỹ thuật Xí nghiệp Cầu đường trực thuộc Công ty; Từ tháng 04/2014 – 01/2015: Trưởng phòng Quản lý Chất lượng Công ty. Từ tháng 01/2015 – đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty.



Ông Võ Thành Tài

Thành viên Hội đồng quản trị - Phó Tổng Giám đốc Công ty

Cử nhân Quản trị Kinh doanh

Sinh năm 1975, quốc tịch Việt Nam, ông tốt nghiệp chuyên ngành Quản trị Kinh doanh, cổ phiếu nắm giữ 0,03% ; Từ 03/1997 đến 07/2003 Nhân viên Phòng Đầu tư Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị.; Từ 08/2003 đến 06/2006 Phó phòng KH- Kinh doanh Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị; Từ 07/2006-08/2009: Trưởng phòng Kế hoạch – Kinh doanh Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị; Từ 08/2009-10/2016: Thành viên HĐQT kiêm Trưởng phòng Kế hoạch - Kinh doanh Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị; Từ 11/2016- đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty;



Ông Lê Vy Thuỳ

Kế Toán Trưởng

Cử nhân ngành kế toán

Sinh năm 1975, quốc tịch Việt Nam, ông tốt nghiệp chuyên ngành 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; Từ 09/2003 – 08/2009: Phó phòng kế toán Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị; Từ 08/2009 – 05/2011: Phó phòng kế toán Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị; Từ 06/2011 – đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT.

Một số công tác của Ban lãnh đạo Công ty trong năm 2017



Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị làm việc với các thành viên Ban Tổng Giám đốc



Ban lãnh đạo Công ty làm việc với đối tác nước ngoài



Ban lãnh đạo Công ty kiểm tra tiến độ thi công Công trường đường Cao tốc Lộ Tê - Rạch Sỏi



Ban lãnh đạo Công ty kiểm tra quy trình sản xuất tại Khu Nông nghiệp UDCNC(ECO Farm)



Ban lãnh đạo Công ty kiểm tra ATLĐ tại Công trình Bệnh Viện Đa Khoa Vũng Tàu



Ban lãnh đạo Công ty khảo sát công nghệ tưới Khu Nông nghiệp UDCNC(ECO Farm)

II.3.2 NHỮNG THAY ĐỔI NHÂN SỰ TRONG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Tên cá nhân	Thời điểm thay đổi	Thay đổi
1	Trịnh Hàng	16/1/2017	Thoái đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị để thực hiện nhiệm vụ GD Sở Du lịch tỉnh BR-VT
2	Trần Thái Hoà	17/1/2017	Đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị thay ông Trịnh Hàng

3. THỐNG KÊ NHÂN SỰ

Tính đến ngày 31/12/2017, tổng số lao động khối văn phòng Công ty là người 179 người (không kể lao động thi công tại các công trường, lao động tại Công ty TNHH Du lịch UDEC và Công ty Cổ phần Thành Chí), tăng 17 người so với năm 2016.

- **Bảng: Thống kê tình hình nhân sự của Công ty tính đến 31/12/2017**

STT	Tính chất phân loại Theo trình độ	Số lượng	Tỷ lệ
1	Đại học và trên đại học	86 người	48%
2	Cao đẳng	11 người	6,2%
3	Trung cấp	14 người	7,8%
4	Lao động có tay nghề	33 người	18,4%
5	Lao phổ thông	35 người	19,6%
	Tổng số	179 người	100 %

II.3.4 CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Năm 2017, Công ty UDEC xây dựng lại quy chế tiền lương CBNV trên cơ sở gắn tiền lương với năng suất chất lượng hoàn thành nhiệm vụ của mỗi cá nhân và kết quả sản xuất kinh doanh hàng tháng, quý của Tổng công ty, đảm bảo bình đẳng, đúng người, đúng việc và khuyến khích người lao động phát huy hiệu quả, tăng năng suất lao động, phù hợp với quy định của Bộ Luật Lao động, Luật BHXH và các quy định pháp luật hiện hành.

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 8,7 triệu đồng/người/tháng.

II.4 TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, DỰ ÁN

THỰC HIỆN TRONG NĂM

2017



DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG MÔ HÌNH TRÌNH DIỄN VÀ SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ CAO (UDEC ECO FARM)



Năm 2017 là năm đầu tiên Công ty chính thức mở rộng thêm sang lĩnh vực mới đó là Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, đánh dấu một bước phát triển mới cho Công ty

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG

Vị trí địa điểm: Khu đất xây dựng mô hình trình diễn và sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao có vị trí tại Khu số 5, thị trấn Ngã Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Diện tích khu đất: Tổng diện tích khu đất là 19.980 m²



TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ ÁN

Tổng mức đầu tư của dự án: **11.649.987.000** đồng (mười một tỷ sáu trăm bốn mươi chín triệu, chín trăm tám mươi bảy ngàn đồng chẵn) gồm Chi phí xây dựng nhà xưởng, Chi phí lắp đặt, mua sắm máy móc thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí khác và dự phòng phí. Bao gồm 100% tài sản đầu tư mới.



QUY MÔ DỰ ÁN

STT	Hạng mục	Diện tích (m2)	Công năng
1	Nhà màng Block 1	9.484,8	Trồng dưa lưới
2	Nhà màng Block 2	5.529,6	Trồng dưa lưới
3	Nhà màng Block 3	1.843,2	Khu trình diễn, trồng rau thủy canh, dưa, rau ăn lá sạch, lan...
4	Khu nhà văn phòng; showroom; Phòng thí nghiệm nuôi cấy mô		
	Nhà văn phòng	25	Khu làm việc nhân viên
	Showroom	65	Trung bày và bán sản phẩm nông nghiệp
	Nhà nuôi cấy mô	300	Thí nghiệm, nuôi cấy cây giống
	Kho kín	90	Chứa vật tư, hàng hóa
	Kho hở	66	Chứa vật tư, hàng hóa
	Nhà vệ sinh		
5	Khu vực tưới trung tâm		
6	Sân bãi + hệ thống giao thông		

CÔNG NGHỆ ÁP DỤNG

Mô hình nông nghiệp ứng dụng CNC tại thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức sẽ được Công ty UDEC ứng dụng các công nghệ tiên tiến trong nông nghiệp thế giới gồm:

- Công nghệ trồng cây mô thực vật In vitro
- Công nghệ trồng cây trong nhà kính (nhà màng)
- Công nghệ trồng cây trong dung dịch (thủy canh), khí canh và trên giá thể
- Công nghệ Aquaponic
- Công nghệ tưới nhỏ giọt
- Ứng dụng các tiêu chuẩn VietGAP, GlobalGAP, tiêu chuẩn hữu cơ cho khu nông nghiệp công nghệ cao sản xuất nông sản thương phẩm

DỰ ÁN UDEC ECO FARM



SẢN PHẨM DỰ ÁN

sản phẩm chủ yếu của dự án gồm:

- Dưa lưới;
- Rau thủy canh;
- Các giống: chuối, lan và các loại cây cấy mô khác;
- Nấm ăn và nấm dược liệu;
- Công nghệ để chuyển giao cho các hộ gia đình và tổ chức.



TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Tiến độ thực hiện dự án đúng theo kế hoạch ban đầu Công ty UDEC đề ra; Hiện Công ty đã xây dựng hoàn thành dự án mô hình trình diễn Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao tại thị trấn Ngãi Giao - huyện Châu Đức, với quy mô 02 ha gồm: nhà màng 1,5ha, nhà nuôi cấy mô 0,3ha và các hạng mục phụ trợ kèm theo... Công ty tập trung trồng trọt, sản xuất rau quả sạch, an toàn cung cấp đến người tiêu dùng và xuất khẩu nhằm góp phần vào việc phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao của địa phương.

Dự án nông nghiệp UDCNC của UDEC sử dụng công nghệ hiện đại nhất của các quốc gia có trình độ cao về công nghệ trên thế giới hiện nay như: Israel, Nhật Bản,.. nhằm phục vụ cho việc đầu tư dự án nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao tại địa bàn huyện Châu Đức đạt hiệu quả cao nhất. Sản phẩm nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao của Công ty gồm: dưa lưới, chuối, sản phẩm hoa lan, chuối cấy mô và hướng nghiệp- du lịch...

Song song đó, để sản phẩm sản xuất được thị trường biết đến và đi vào cuộc sống, Công ty đã xây dựng thương hiệu sản phẩm cho riêng mình, với thương hiệu là **UFarm**.

Nhằm mở rộng quy mô sản xuất trong những năm tiếp theo, phát triển lĩnh vực này thành một trong những lĩnh vực mũi nhọn, trong năm 2017 ngoài diện tích đất của dự án mô hình trình diễn tại thị trấn Ngãi Giao, Công ty đã thực hiện:

- Thuê khu đất có diện tích 38ha tại xã Quãng Thành, huyện Châu Đức để trồng chuối xuất khẩu.
- Lập dự án và hồ sơ trình UBND tỉnh chấp thuận đầu tư dự án trồng chuối xuất khẩu với diện tích 100ha tại Thôn Sơn Thuận, Xã Xuân Sơn, huyện Châu Đức.
- Tiến hành hợp tác với các đơn vị làm nông sản chất lượng cao, uy tín tại Việt Nam để sản xuất và tiêu thụ tất cả các nông sản ứng dụng công nghệ cao của Công ty.

Công ty đã thu hoạch vụ mùa đầu tiên khoảng 35 tấn dưa lưới vào dịp tết Nguyên đán Mậu tuất 2018. Sản phẩm đạt tiêu chuẩn và đã được các nhà tiêu thụ đánh giá cao, đặt mua hàng. Vừa qua, một số đối tác nước ngoài đã tới thăm, làm việc với Công ty và đề nghị UDEC mở rộng dự án nhằm đáp ứng nhu cầu tiêu thụ của các đối tác.

II.5 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG



CÔNG TY CON – CON TY LIÊN KẾT

Công ty TNHH Du lịch UDEC

Hoạt động kinh doanh trong năm qua của Công ty TNHH Du lịch UDEC chưa đạt hiệu quả, nguyên nhân chủ yếu là tỷ lệ khách lưu trú đạt thấp, các dịch vụ chưa được khai thác hết, trong khi đó chi phí khấu hao, chi phí phân bổ, chi phí lãi vay cao từ đó làm cho doanh thu thấp, chi phí tăng.

- Tổng doanh thu là 17,3 tỷ đồng đạt 51,3 %,
- Lợi nhuận trước thuế là âm 5,3 tỷ đồng.

Vì vậy khi hợp nhất doanh thu và lợi nhuận vào Công ty UDEC đã làm giảm chung doanh thu và lợi nhuận theo kế hoạch của Công ty UDEC.



Công ty Cổ phần Thành Chí

Trong năm 2017, do có nhiều đối thủ cạnh tranh gay gắt về hoạt động cho thuê kho bãi trong khu công nghiệp nên việc cho thuê kho bãi của Công ty Thành Chí bị suy giảm đáng kể. Nhưng Công ty Thành Chí vẫn nỗ lực khai thác mỏ đá, và cung cấp vật liệu xây dựng... kết quả thực hiện kế hoạch đề ra đạt:

- Tổng doanh thu là 82,2 tỷ đồng đạt 74,8% kế hoạch;
- Lợi nhuận trước thuế là 4,93 tỷ đồng.

Do doanh thu và lợi nhuận của Công ty Cổ phần Thành Chí không đạt theo kế hoạch. Vì vậy khi hợp nhất doanh thu và lợi nhuận vào Công ty UDEC đã làm giảm chung doanh thu và lợi nhuận theo kế hoạch của Công ty UDEC.





II.6 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

2017

1. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	ĐVT	2016	2017	% 2017/216
Tổng giá trị tài sản	đồng	1.078.984.984.879	1.154.440.125.010	106,99
Doanh thu thuần	đồng	986.685.990.779	470.519.508.974	47,69
Lợi nhuận từ HĐKD	đồng	3.056.524.597	10.024.768.449	327,98
Lợi nhuận khác	đồng	4.208.959.386	430.853.562	10,24
Lợi nhuận trước thuế	đồng	7.265.483.983	10.455.622.011	143,91
Lợi nhuận sau thuế	đồng	6.165.604.983	6.934.809.751	112,48

2. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	2016	2017	% 2017/2016
<i>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,27	1,14	89,52
Hệ số thanh toán nhanh	0,70	0,73	104,03
<i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,62	0,64	103,5
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,63	1,79	109,78
<i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
Vòng quay Hàng tồn kho	1,75	1,94	111,05
Vòng quay Tổng tài sản	0,68	0,42	61,63
<i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,63%	1,48%	234,82
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	1,50%	1,68%	111,5
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,57%	0,60%	105,12
Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	0,31%	2,14%	684,73

1. Cổ phần

Cổ phần	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phần phổ thông đã phát hành	35.000.000	35.000.000
Số lượng cổ phần đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	294.000	294.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành	34.706.000	34.706.000

2. Cơ cấu cổ đông

STT	Danh mục	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số lượng cổ đông
1	Cổ phiếu quỹ	294.000	0,84	1
2	Trong nước	34.683.100	99,09	729
2.1	Tổ chức	24.717.200	70,62	7
2.2	Cá nhân	9.965.900	28,47	722
3	Nước ngoài	22.900	0,06	08
3.1	Tổ chức	17.920	0,05	04
3.2	Cá nhân	4.980	0,01	04
	Tổng cộng	35.000.000	100	737

Cổ đông Nhà nước: UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu sở hữu 23.691.192 cổ phần, chiếm 67,69 % vốn điều lệ.

Cổ đông lớn khác sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên: Không.

3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Trong năm 2017 Công ty không có thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

4. Giao dịch cổ phiếu quỹ

Trong năm 2017 Công ty không có giao dịch cổ phiếu quỹ.

5. Các chứng khoán khác

Trong năm 2017 Công ty không có phát hành chứng khoán khác.

6.1 Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của công ty trong năm: 173.636.056.256 đồng.

Nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của công ty: Không.

6.2 Tiêu thụ năng lượng

Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp: 346.300KW/năm. Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Không.

Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng: Không.

6.3 Tiêu thụ nước

Nguồn cung cấp nước do Công ty Cấp nước tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cung cấp sử dụng cho sản xuất và lượng nước sử dụng là 6.590 m³.

Tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Việc tái sử dụng nước luôn được đề cao và xem xét

6.4 Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ pháp luật và các quy định về môi trường: Không.

Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ pháp luật và các quy định về môi trường: Không.

6.5 Chính sách liên quan đến người lao động

a. Hoạt động đào tạo người lao động

Trong năm 2017 đã tổ chức đào tạo kỹ năng nghiệp vụ cho 130 nhân viên; Số giờ đào tạo trong năm 192 giờ. Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo việc làm và phát triển sự nghiệp như: An toàn vệ sinh lao động; Phòng cháy chữa cháy; Bồi dưỡng nghiệp vụ chỉ huy trường công trường; Bồi dưỡng quản lý hợp đồng theo FIDIC; Tập huấn các thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng; Bồi dưỡng nghiệp vụ kế toán; Đào tạo và vận hành hệ thống quản lý an toàn và sức khỏe nghề nghiệp OHSAS 18001-2007; Đào tạo nghiệp vụ về Thuế; Khóa học tập huấn phổ biến hệ thống tiêu chuẩn, giải pháp công nghệ chuyên đề khoa học công nghệ trong thiết kế, thi công, bảo trì công trình GTVT; Đào tạo chuyên đề xây dựng thang bảng lương theo giá trị và năng lực. Tổ chức đào tạo kỹ năng nghề nghiệp hàng năm để nâng cao tay nghề đảm bảo đủ năng lực thi công các công trình, dự án.

b. Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:

Số lượng lao động bình quân trong năm của Công ty là 179 người; mức lương trung bình đối với người lao động là 8,7 triệu đồng/tháng.

Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động: Các chế độ chính sách, quyền lợi dành cho người lao động được đảm bảo theo quy định của nhà nước và điều lệ công ty; các đoàn thể, tổ chức được công ty tạo điều kiện thuận lợi để hoạt động; các chế độ thi đua khen thưởng, phúc lợi, an sinh xã hội, phong trào văn hóa thể thao được duy trì và phát triển. 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.

6.6 Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:

Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu luôn xem việc tham gia công tác từ thiện xã hội là mục tiêu hành động xuyên suốt trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh. Năm qua, Công ty đã tham gia đóng góp với số tiền là 255,19 triệu đồng thông qua các hoạt động như: Ủng hộ Trường THPT Võ Thị Sáu nhân kỷ niệm ngày nhà giáo Việt Nam 20/11/2017, Ủng hộ gây quỹ Nghĩa tình đồng đội của hội cựu thanh niên xung phong TP. Vũng Tàu, Ủng hộ quỹ vì người nghèo, Quỹ đền ơn đáp nghĩa, Ủng hộ đồng bào lũ lụt....

6.7 Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN:

Doanh nghiệp đang tái cơ cấu nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh. Đang đào tạo nguồn nhân lực, xây dựng văn hóa doanh nghiệp, đề cao trách nhiệm của doanh nghiệp với xã hội





BÁO CÁO **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

III. BÁO CÁO BAN GIÁM ĐỐC	34
III.1 Tổng kết hoạch động kinh doanh năm 2017	35
III.2 Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2018	37
III.3 Tình hình tài chính	38
III.4 Phương hướng, nhiệm vụ, kế hoạch năm 2018	39
III.5 Một số giải pháp và nhiệm vụ thực hiện	41
III.6 Báo cáo đánh giá tác động liên quan đến môi trường và xã hội	43

III.1.1 Đánh giá chung về tình hình kinh tế-xã hội năm 2017

Tình hình kinh tế - xã hội năm 2017 tiếp tục diễn biến tích cực; từng ngành, lĩnh vực tiếp tục tăng trưởng. Kinh tế vĩ mô được duy trì ổn định, lạm phát được kiểm soát, lãi suất ổn định, tăng trưởng tín dụng ở mức hợp lý, đáp ứng khả năng sử dụng vốn của nền kinh tế, các cân đối lớn của nền kinh tế được đảm bảo. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) được kiểm soát, duy trì mức thấp; các cân đối lớn về tài chính, tiền tệ, tín dụng cơ bản được đảm bảo.

Các lĩnh vực xã hội chuyển biến tích cực tương ứng với tình hình kinh tế; các chính sách an sinh xã hội tiếp tục đẩy mạnh. Công tác đối ngoại và ngoại giao kinh tế thực hiện có hiệu quả; an ninh chính trị được giữ vững, trật tự xã hội được duy trì ổn định.

III.1.4 Những tiến bộ đạt được trong năm 2017

Năm 2017 là năm đầu tiên Công ty chính thức mở rộng thêm sang lĩnh vực mới đó là Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, đánh dấu một bước phát triển mới cho Công ty. Để sản phẩm sản xuất được thị trường biết đến và đi vào cuộc sống, Công ty đã xây dựng thương hiệu sản phẩm cho riêng mình, với thương hiệu là **UFarm**.

Sản phẩm nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao của Công ty gồm: dưa lưới, chuối, sản phẩm hoa lan, chuối cấy mô và hướng nghiệp- du lịch...

III.1.2 Những thuận lợi

- Với phương châm xây dựng Chính phủ kiến tạo, theo đó Chính phủ đã tập trung tháo gỡ các khó khăn và tạo thuận lợi trong sản xuất kinh doanh bằng việc: rà soát hoàn thiện chính sách, pháp luật, đơn giản hóa thủ tục hành chính, nhất là về tín dụng, thuế, phí đất đai, đầu tư, xây dựng, môi trường, cắt giảm điều kiện kinh doanh, thường xuyên đối thoại lắng nghe, giải quyết kịp thời kiến nghị của doanh nghiệp.

- Với sự thống nhất, quyết tâm cao trong chỉ đạo, điều hành của Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân Tỉnh, sự giám sát chặt chẽ của Hội đồng nhân dân và cùng với sự hỗ trợ của các Sở, ban ngành trong tỉnh nên đã có những chuyển biến tích cực trong hoạt động kinh doanh của cộng đồng các doanh nghiệp nói chung và Công ty nói riêng trong thời gian qua.

- Cơ cấu tổ chức của Công ty được sắp xếp hợp lý. Các Phòng ban nghiệp vụ hoạt động theo quy chế phân cấp tổ chức và điều hành một cách rõ ràng. Hệ thống các quy định, quy chế quản lý nội bộ luôn được cập nhật sửa đổi phù hợp với hoạt động của Công ty theo từng thời kỳ.

- Tập thể Công ty đoàn kết, phấn đấu vì mục tiêu phát triển của Công ty.

III.1.3 Những khó khăn

- Tình hình giá vật tư biến động nhất là vật liệu ngành xây dựng ảnh hưởng đến việc triển khai các dự án, công trình.

- Nguồn vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh còn nhiều khó khăn: do vốn thanh quyết toán các công trình xây dựng cơ bản còn thiếu, chưa kịp thời, việc phê duyệt điều chỉnh và bổ sung vốn, thủ tục thanh quyết toán chậm.

- Đối với nguồn vốn hỗ trợ cho hoạt động sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao chưa có cơ chế chính sách cụ thể rõ ràng do đó việc phát triển sản xuất trong lĩnh vực này khó khăn về vốn.

- Năm 2017 được xem là năm ảnh hưởng nghiêm trọng từ biến đổi khí hậu, tình hình mưa bão, lũ lụt ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



III.1.5 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý trong năm 2017:

Nhằm nâng cao hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh, trong năm 2017 Công ty đã có những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý, trên cơ sở đó ổn định bộ máy tổ chức để phục vụ sản xuất kinh doanh cụ thể:

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức:

- Trong năm 2017 Công ty đã mở rộng hoạt động và thành lập Ban quản lý dự án **Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao** tại thị trấn Ngãi Giao nhằm cung cấp ổn định sản phẩm cho thị trường, dần đưa thương hiệu Ufarm cho người tiêu dùng biết đến.
- Công ty đã điều động luân chuyển, bổ nhiệm mới một số cán bộ quản lý phụ trách chức vụ Giám đốc Dự án có trách nhiệm lập và xây dựng kế hoạch thi công, biện pháp thi công, tổ chức và điều hành mọi hoạt động của bộ phận kỹ thuật tại Ban chỉ huy Công trường. Thực hiện và tổ chức các công tác kiểm tra, kiểm soát mọi hoạt động trên công trình và chịu trách nhiệm trước Ban Tổng Giám đốc mọi hoạt động của Dự án.

Chính sách quản lý trong năm 2017

Xây dựng cơ chế lương, thưởng theo hiệu quả sản xuất kinh doanh để khuyến khích người lao động và thu hút, giữ chân người lao động có trình độ chuyên môn cao. Kết hợp với đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực để nâng cao chất lượng dịch vụ của Công ty.

Trong năm 2017, UDEC đã tái cấu trúc bộ máy quản lý theo hướng tinh gọn hiệu quả, chú trọng tăng cường triển khai các khóa đào tạo nội bộ cho CB.CNV, giúp tiết kiệm chi phí đào tạo cũng như trao đổi, chia sẻ kinh nghiệm thực tế công việc một cách hệ thống và hiệu quả. Tăng cường áp dụng và không ngừng cải tiến hệ thống quản lý chất lượng tại Công ty như chương trình ISO 9001 – 2008 và chương trình quản lý an toàn sức khỏe nghề nghiệp OHSAS 18001-2007.

UDEC cũng chú trọng việc thúc đẩy hình thành và phát triển bộ máy quản lý của Công ty hướng theo khoa học công nghệ, thu hút mạnh đầu tư trong nước và ngoài nước theo hướng hợp tác. Đầu tư, mua sắm một số công nghệ và trang thiết bị mới để bổ sung thay thế dần các công nghệ sản xuất công bê tông ly tâm, trang thiết bị cũ không còn phù hợp với tình hình hiện nay.

III.2.1 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017

III.2.1.1 Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2017

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua ngày 27/04/2017, các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh hợp nhất năm 2017 đề ra như sau:

- o Tổng giá trị sản xuất kinh doanh : 683,83 tỷ đồng.
- o Tổng doanh thu : 618,84 tỷ đồng.
- o Tổng lợi nhuận trước thuế : 18,47 tỷ đồng.

III.2.1.2 Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Kết quả sản xuất kinh doanh Công ty UDEC đạt được trong năm 2017 so với các chỉ tiêu kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông đều không đạt, cụ thể:

- + Tổng doanh thu và thu nhập khác đạt 76 % so với kế hoạch;
- + Lợi nhuận thực hiện trước thuế TNDN đạt 56,6 % so với kế hoạch;
- + Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Vốn chủ sở hữu đạt 48,6 % so với kế hoạch.

III.2.1.3 Nguyên nhân đối với việc thực hiện so với kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 không đạt kế hoạch:

Do khó khăn chung của ngành xây dựng và bất động sản; So với những năm trước, các công trình đầu tư bằng nguồn vốn Ngân sách trong năm 2017 được tổ chức đấu thầu thi công ít, do đó việc tham gia đấu thầu để nhận thi công bị hạn chế, ảnh hưởng đến giá trị sản lượng và doanh thu xây lắp theo kế hoạch; Một số công trình không thực hiện thi công theo đúng kế hoạch do nguyên nhân khách quan từ việc chậm giải tỏa mặt bằng của Chủ đầu tư; Công tác thanh quyết toán các công trình xây dựng của Chủ đầu tư chậm do một số nguyên nhân chủ quan và khách quan như điều chỉnh tổng mức đầu tư, vướng mắc các thủ tục pháp lý làm cho hiệu quả thu hồi vốn thấp, giảm doanh thu, lợi nhuận cũng như giảm vòng quay vốn lưu động của Công ty; Bên cạnh đó, trong năm 2017 công ty cũng đã ngừng vốn hóa chi phí lãi vay cho các công trình đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng, theo đó chi phí lãi vay phát sinh trong năm đã phản ánh vào kết quả kinh doanh tăng so với năm trước, vì vậy đã làm cho chỉ tiêu lợi nhuận không đạt so với kế hoạch đề ra.

III.2.1.4 Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc đối với việc thực hiện so với kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 không đạt kế hoạch:

Bám sát các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh, các giải pháp đã đề ra và có những chỉ đạo phù hợp với từng giai đoạn, từng thị trường. Xây dựng định hướng dài hạn của Công ty, xây dựng kế hoạch nghiên cứu dự án, tập trung và ưu tiên những dự án trên địa bàn có nhu cầu nhà ở cao, thu hồi vốn nhanh và có quy mô phù hợp với năng lực của Công ty; Đẩy mạnh công tác thi công các công trình chuyển tiếp từ năm 2017, đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng của kế hoạch đề ra; Tích cực cập nhật thông tin đấu thầu các công trình để tham gia đấu thầu và nhận thầu thi công công trình xây dựng; tìm kiếm các dự án, công trình mới để thi công đem lại sản lượng và doanh thu nhằm đạt chỉ tiêu kế hoạch đề ra.

III.3 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

III.3.1 Tình hình tài sản

- Tổng tài sản của Công ty tính đến ngày 31/12/2017 là 1.154 tỷ đồng, tăng 75,45 tỷ đồng, tương đương tăng 6,99 % so với đầu năm. Trong cơ cấu tổng tài sản của Công ty, tài sản ngắn hạn chiếm 47,92 % và tài sản dài hạn chiếm 52,08%.
- Tài sản ngắn hạn của Công ty tính đến 31/12/2017 là 553,25 tỷ đồng, tăng 49,43 tỷ đồng, tương đương tăng 9,81% so với đầu năm và chiếm 47,92% tổng tài sản.
- Tài sản dài hạn của Công ty tính đến 31/12/2017 là 601,18 tỷ đồng tăng 26,01 tỷ đồng, tương đương tăng 4,52% so với đầu năm và chiếm 52,08% tổng tài sản.

III.3.2 Tình hình nợ phải trả

- Nợ phải trả của Công ty tính đến 31/12/2017 là 741,17 tỷ đồng, tăng 71,87 tỷ đồng tương đương tăng 10,74% so với đầu năm và chiếm 64,20% Tổng tài sản.
- Xét cơ cấu nợ phải trả, Nợ ngắn hạn là 485,92 tỷ đồng, tăng 89,9 tỷ đồng tương đương tăng 22,67% so với đầu năm và chiếm 42,09% Tổng tài sản. Trong đó vay ngắn hạn của Công ty là 122,02 tỷ đồng, tăng 89,8 tỷ đồng tương đương mức tăng 22,67% so với đầu năm và chiếm 42,09% Tổng tài sản.
- Nợ dài hạn là 255,25 tỷ đồng, giảm 17,92 tỷ đồng tương đương giảm 6,56% so với đầu năm và chiếm 22,11% Tổng tài sản. Vay dài hạn của Công ty là 162,84 tỷ đồng, giảm 28,41 tỷ đồng tương đương mức giảm 14,86 % so với đầu năm và chiếm 14,11% Tổng tài sản.
- 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):

Đơn vị tính : đồng

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Tại ngày 31/12/2017	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	122.028.680.733	82.841.209.491	80.000.508.971	284.870.399.195
Phải trả người bán, phải trả khác	206.387.363.025	23.440.810.784	-	294.810.938.848
Chi phí phải trả	17.605.453.559	-	-	17.605.453.559
Tổng cộng	346.021.497.317	106.282.020.275	144.983.274.010	597.286.791.602
Tại ngày 01/01/2017				
Vay và nợ	105.371.088.168	97.253.209.491	94.000.508.971	296.624.806.630
Phải trả người bán, phải trả khác	204.005.224.281	20.152.324.720	58.916.285.084	283.073.834.085
Chi phí phải trả	24.891.319.969	-	-	24.891.319.969
Tổng cộng	334.267.632.418	117.405.534.211	152.916.794.055	604.589.960.684



III.4.1 NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH CHUNG

Năm 2018, tăng trưởng kinh tế và thương mại của thế giới dự báo cao hơn năm 2017, tạo thuận lợi hơn cho phát triển kinh tế và xuất khẩu. Ngoài ra, môi trường đầu tư, kinh doanh ngày càng được cải thiện, hội nhập kinh tế ngày càng sâu rộng, thúc đẩy đầu tư trực tiếp nước ngoài và đầu tư tư nhân, giúp thúc đẩy trong nước và thương mại.

Tình hình kinh tế trong nước có nhiều triển vọng trong đó mục tiêu chủ yếu là phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao và du lịch, đây là hai lĩnh vực đem lại tăng trưởng. Xây dựng nền nông nghiệp phát triển toàn diện theo hướng hiện đại, bền vững sản xuất hàng hóa lớn giá trị gia tăng cao, trên cơ sở thực hiện cơ cấu lại ngành gắn với xây dựng nông thôn mới.

III.4.2 CHỈ TIÊU SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018

III.4.2.1 Mục tiêu và định hướng của Công ty trong năm 2018

Xây dựng và phát triển Công ty trở thành một Công ty xây dựng vững mạnh, sản phẩm phong phú và đa dạng, chất lượng tốt, đủ sức cạnh tranh với các đối thủ trực tiếp hiện nay và các đối thủ tiềm năng sau này. Ngoài ra, ở một lĩnh vực thế mạnh khác của Công ty, Công ty đề ra định hướng chủ yếu là:

Phát triển Công ty để trở thành một nhà thầu mạnh, chuyên nghiệp trong thi công các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật.

Tiếp tục ổn định sản xuất kinh doanh, tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận, nâng cao mức thu nhập cho người lao động.

Phát triển sản xuất kinh doanh, nâng cao hiệu quả, sức cạnh tranh, thúc đẩy tăng trưởng, chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng bền vững. Bên cạnh đó, chú trọng khai thác, phát huy tiềm năng và nâng cao giá trị gia tăng của ngành sản xuất bê tông nhựa nóng, cống BTLT và ngành nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

III.4.2.2 Chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018

Trên cơ sở định hướng của Công ty năm 2018, Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đề ra các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 như sau:

CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018

Đơn vị tính : tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu kế hoạch	Thực hiện năm 2017	Kế hoạch năm 2018	Tỷ lệ KH 2018 so với TH 2017
1	Tổng giá trị SXKD	523,95	665,26	127,0%
	Trong đó:			
1.1	Giá trị sản xuất và xây lắp	385,11	514,46	133,6%
1.2	Giá trị sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao	-	5,4	-
1.3	Giá trị kinh doanh Bất động sản	32,09	20,00	62,3%
1.4	Giá trị kinh doanh công ty con	106,75	125,40	117,5%
2	Tổng doanh thu	470,52	506,58	107,7%
	Trong đó:			
2.1	Doanh thu sản xuất và xây lắp	349,42	369,26	105,7%
2.2	Doanh thu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao	-	5,14	-
2.3	Doanh thu kinh doanh Bất động sản	29,17	18,18	62,3%
2.4	Doanh thu các công ty con	89,98	114,00	126,7%
2.5	Doanh thu tài chính và thu nhập khác	1,95	-	-
3	Lợi nhuận trước thuế	10,45	8,33	79,7%
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	5,2	5,66	108%

III.5.1 Công tác vĩ mô

Tranh thủ sự lãnh đạo, chỉ đạo và giúp đỡ của Tỉnh ủy, UBND tỉnh và các Sở ngành của 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 đề ra, để vận dụng phục vụ cho hoạt động của Công ty.

III.5.2 Về công tác tổ chức, quản lý điều hành

- Tăng cường áp dụng và không ngừng cải tiến hệ thống quản lý chất lượng tại Công ty như chương trình ISO 9001 – 2008 và chương trình quản lý an toàn sức khỏe nghề nghiệp OHSAS 18001-2007. Tăng cường triển khai các khóa đào tạo nội bộ cho CB.CNV, giúp tiết kiệm chi phí đào tạo cũng như trao đổi, chia sẻ kinh nghiệm thực tế công việc một cách hệ thống và hiệu quả.

- Bám sát các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh, các giải pháp đã đề ra và có những chỉ đạo phù hợp với từng giai đoạn, từng thị trường. Điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, nghiên cứu linh hoạt để đón đầu được thị trường.

- Tiếp tục rà soát, sửa đổi, bổ sung các giải pháp tạo chuyển biến rõ nét về cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh nâng cao năng suất, chất lượng có hiệu quả.

- Thúc đẩy hình thành và phát triển bộ máy quản lý của Công ty hướng theo khoa học công nghệ, thu hút mạnh đầu tư trong nước và ngoài nước theo hướng hợp tác.

- Xây dựng định hướng dài hạn của Công ty, xây dựng kế hoạch nghiên cứu dự án, tập trung và ưu tiên những dự án trên địa bàn có nhu cầu nhà ở cao, thu hồi vốn nhanh và có quy mô phù hợp với năng lực của Công ty.

- Xây dựng cơ chế lương, thưởng theo hiệu quả sản xuất kinh doanh để khuyến khích người lao động và thu hút, giữ chân người lao động có trình độ chuyên môn cao. Kết hợp với đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực để nâng cao chất lượng dịch vụ của Công ty.

III.5.3 Công tác thi công, đầu tư và sản xuất kinh doanh

a. Đối với lĩnh vực thi công xây lắp

Kiểm soát và giám sát thực hiện khối lượng, giá trị thi công định kỳ hàng tuần, hàng tháng, hàng quý và hàng năm sát với kế hoạch đề ra. Thường xuyên kiểm tra, giám sát và lập kế hoạch đánh giá nội bộ định kỳ nhằm duy trì hệ thống quản lý chất lượng, sức khỏe, an toàn và môi trường. Trên cơ sở năng lực, thế mạnh, kinh nghiệm trong lĩnh vực này, tích cực tìm kiếm công trình để tham gia đấu thầu, nhận thầu; hợp tác, liên doanh, liên kết với các đơn vị trong và ngoài ngành để tìm kiếm các dự án và công trình thi công

b. Đối với lĩnh vực sản xuất, thi công bê tông nhựa nóng và các sản phẩm cấu kiện bê tông đúc sẵn

Tiếp tục giữ vững và mở rộng mạng lưới phân phối bê tông nhựa nóng trong tỉnh, đồng thời từng bước xây dựng và mở rộng hệ thống phân phối tại thị trường ngoài tỉnh; Không ngừng nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, hoàn thành tốt tiến độ thi công và chất lượng sản phẩm các công trình đã và đang và sẽ đảm nhận; giữ vững uy tín và tạo dựng niềm tin, mối quan hệ với khách hàng; Đầu tư, mua sắm một số công nghệ và trang thiết bị mới để bổ sung thay thế dần các công nghệ sản xuất công bê tông ly tâm, trang thiết bị cũ không còn phù hợp với tình hình hiện nay; Đẩy mạnh công tác Marketing; mở rộng phạm vi kinh doanh, đa dạng hóa sản phẩm để phù hợp với thời kỳ hội nhập mới.

c. Đối với lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản

Tìm kiếm thị trường, quỹ đất để đầu tư các dự án bất động sản có quy mô nhỏ và vừa nhằm tạo ra nguồn thu và lợi nhuận nhanh cho Công ty; Thông qua chương trình đấu giá tài sản để tìm kiếm nguồn quỹ đất giá rẻ và phù hợp với tình hình thực tế. Tiếp tục rà soát, thỏa thuận với những hộ dân để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án Nam Quốc lộ 51 để thực hiện dự án

d. Đối với lĩnh vực nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao

Sản xuất các sản phẩm từ nuôi cấy mô như lan, chuối cung cấp cho thị trường. Hoàn thành việc trồng chuối và các sản phẩm khác trên khu đất 38 ha tại xã Quảng Thành, huyện Châu Đức để đến năm 2019 có sản phẩm chuối xuất khẩu; Xây dựng và áp dụng kỹ thuật sản xuất nông nghiệp theo quy trình chuẩn, sản xuất theo hướng hiện đại, thân thiện môi trường, tạo ra sản phẩm sạch, an toàn. Xây dựng chiến lược kinh doanh toàn diện cho nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao với thương hiệu Ufarm. Tiếp cận và xác lập thị trường tiêu thụ sản phẩm ổn định, khẳng định sản phẩm với người tiêu dùng.

e. Đối với hoạt động SXKD của các Công ty con

Công ty Cổ phần Thành Chí

Phát triển hệ thống cho thuê kho bãi, hoàn thiện hệ thống phân phối, phương tiện vận chuyển để đảm bảo tính chủ động, linh hoạt trong kinh doanh. Tích cực xây dựng chiến lược và đề ra biện pháp kinh doanh khai thác mỏ đá, vật liệu xây dựng và cho thuê kho bãi được phát triển tốt hơn.

Công ty TNHH Du lịch UDEC

Định hướng chiến lược kinh doanh rõ ràng, cụ thể cho từng mảng kinh doanh; xây dựng đội ngũ kinh doanh chuyên nghiệp, hiệu quả; Đưa vào khai thác dịch vụ Brigde & Poker tại tầng hầm khách sạn NEMO theo hợp đồng đã ký kết với đối tác. Định hướng khai thác Câu lạc bộ Thủy thủ tiêu chuẩn 5 sao.

III.5.4 Công tác tổ chức Đảng, Công đoàn và Đoàn Thanh niên

Đảng bộ Công ty tiếp tục triển khai thực hiện các Nghị quyết Đại hội Đảng bộ Công ty nhiệm kỳ 2015-2020, các Nghị quyết của Đảng bộ xây dựng cho năm 2018. Triển khai thực hiện các chỉ thị, nghị quyết của cấp trên.

Tiếp tục nâng cao bồi dưỡng tư tưởng chính trị cho Đảng viên, CBCNV học tập, quán triệt đầy đủ các chỉ thị, nghị quyết của Trung ương, Tỉnh ủy và Đảng ủy khối.

Nâng cao vai trò, chức năng của các cấp Công đoàn là đại diện và bảo vệ các quyền, lợi ích hợp pháp chính đáng của người lao động; đại diện và tổ chức người lao động tham gia quản lý cơ quan, đơn vị; tổ chức, giáo dục động viên người lao động phát huy vai trò làm chủ tập thể, xây dựng và phát triển Công ty vững mạnh.

Tiếp tục làm tốt công tác tư tưởng trong đoàn viên thanh niên trong Công ty, tạo niềm tin để đoàn viên thanh niên ra sức gắn bó, cống hiến và trung thành trong sự phát triển của công ty. Tạo động lực để đoàn viên thanh niên tích cực lao động, học tập nâng cao trình độ văn hóa, chuyên môn nghiệp vụ góp phần hoàn thành tốt nhiệm vụ chính trị, chuyên môn của Đảng ủy, Công ty và các tổ chức đoàn thể giao.



Đánh giá liên quan các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, chất thải)

UDEC luôn tuân thủ nghiêm túc các quy định bảo vệ môi trường. Các hóa chất và việc phát thải hóa chất nguy hại trong sản xuất công nghiệp được kiểm soát chặt chẽ, được xây dựng và thực hiện theo biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố. Việc kiểm soát rủi ro cũng được đề cao, định kỳ hàng năm đều đánh giá lại rủi ro và diễn tập thông qua việc xác định khía cạnh môi trường và đánh giá tình trạng khẩn cấp để kịp thời xử lý. Tổ chức một số hoạt động đào tạo và diễn tập hàng năm gồm: diễn tập sơ cấp cứu, diễn tập PCCC, diễn tập các sự cố trong sản xuất, diễn tập về tai nạn do sử dụng điện.

Các hoạt động “Đảm bảo an toàn vệ sinh lao động” luôn được Lãnh đạo và BCH công đoàn cơ sở quan tâm, Công ty thường xuyên tổ chức các cuộc tuyên truyền về công tác bảo vệ môi trường, an toàn vệ sinh lao động. Điều kiện và môi trường làm việc của người lao động không ngừng được cải thiện, Người lao động được đào tạo huấn luyện định kỳ về an toàn vệ sinh lao động và tất cả đều chấp hành nghiêm túc các quy định Công ty đã ban hành.

Trang bị đầy đủ các phương tiện phòng cháy chữa cháy, lập phương án phòng cháy chữa cháy, thiết lập hệ thống báo cháy tự động tại các khu vực trong văn phòng và nhà máy. Định kỳ kết hợp lực lượng phòng cháy chữa cháy của Công ty cùng với lực lượng chữa cháy chuyên nghiệp tổ chức đào tạo, tuyên truyền ý thức phòng cháy chữa cháy cho cán bộ công nhân lao động.

Các chỉ tiêu về khí thải, nước thải đều được quan trắc định kỳ và luôn đạt quy định. Tiêu thụ nước, năng lượng và các tài nguyên thiên nhiên khác cũng được theo dõi, giám sát và đánh giá thường xuyên để kịp thời khắc phục sự cố và đưa ra các giải pháp cải tiến.

Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Duy trì các chính sách phúc lợi cho người lao động đặc biệt là các lao động nữ cũng được duy trì như tặng quà nhân ngày Quốc tế phụ nữ 8/3 và ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10 và chính sách chăm sóc đặc biệt cho CB.CNV nữ trong thời kỳ mang thai. Xây dựng các tổ chức chính trị - xã hội vững mạnh gắn với việc quan tâm chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho CB.CNV, người lao động. Phát huy tinh thần thi đua yêu nước của CB.CNV, người lao động, làm tốt công tác biểu dương khen thưởng đối với tập thể và cá nhân khi có thành tích xuất sắc; đồng thời khen thưởng đột xuất cho CB-CNV có đóng góp tích cực trong công tác thi công sản xuất của Công ty. Ngoài ra Công ty còn tổ chức vui Tết trung thu, mừng ngày quốc tế thiếu nhi, hàng năm phát thưởng các em có thành tích học tập tốt cho các cháu thiếu nhi con của CB-CNV...

Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của Doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

- **Đối với dân cư sống gần các công trường Công ty thi công, sản xuất:**

Khi thi công sản xuất, Công ty luôn chú ý đến biện pháp chống sụt lở đất, lún, nghiêng, nứt, chấn động cho các nhà dân sống xung quanh công trình; đặc biệt đối với công trình có móng bè, móng sâu hoặc có tầng hầm, Công ty kết hợp với đơn vị thiết kế lập bản vẽ thiết kế thi công và phương án thi công đảm bảo hạn chế tối đa việc ảnh hưởng đến môi trường sống của dân cư xung quanh công trường.

Công ty thường xuyên che chắn toàn bộ chu vi công trình đang thi công, vật liệu che chắn đảm bảo không chấp vá và làm mất mỹ quan... và có biện pháp bảo đảm vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng, cũng như có biện pháp thu gom phế liệu xây dựng (đất bùn, xà bần, rác xây dựng...), đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường và đảm bảo không ảnh hưởng tới giao thông khu vực.

Nước thải từ hố móng hoặc nước thải của thiết bị thi công, nước rửa vật liệu xây dựng thường xuyên cơ quan quản lý thoát nước đô thị kiểm tra và cho phép thải vào cống thoát nước của Thành Phố.

- **Đối với cộng đồng địa phương**

Trách nhiệm với khách hàng: Trong năm qua Công ty đã chú trọng hơn việc phát triển bền vững, mọi hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty UDEC luôn đặt lợi ích của khách hàng lên hàng đầu, xem sự thỏa mãn của khách hàng là mục tiêu quan trọng nhất phải thực hiện.

Nhằm cung cấp cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng tốt nhất, Công ty đã tập trung vào các hoạt động sau nhằm đảm bảo lợi ích của khách hàng.

Xây dựng và áp dụng kỹ thuật sản xuất trong lĩnh vực nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao theo quy trình chuẩn, sản xuất theo hướng hiện đại, thân thiện môi trường, tạo ra sản phẩm sạch, an toàn. Tăng năng suất lao động, sử dụng công nghệ cao nhằm tăng chất lượng và giảm giá thành sản phẩm.

Tiếp tục hoàn thiện cơ sở vật chất của khách sạn NEMO để phục vụ cho khách hàng tốt hơn.

Luôn kết nối thông tin với khách hàng: Đội ngũ nhân viên của Công ty từ sản xuất - kinh doanh đến nhân viên hỗ trợ luôn chú trọng đến việc chăm sóc khách hàng, luôn lắng nghe và đón nhận những đóng góp hữu ích, chân tình từ mới khách hàng bằng nhiều hình thức, thông qua các phương tiện, nhiều kênh truyền thông khác nhau để tìm hiểu sự mong đợi của khách hàng, ghi nhận những ý kiến về mọi vấn đề liên quan đến chất lượng sản phẩm - giá cả - dịch vụ..., tạo được niềm tin sản phẩm của UDEC.



PHẦN IV. BÁO CÁO 2017 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

IV. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	44
IV.1 Đánh giá tình hình hoạt động của Công ty năm 2017	45
IV.2 Kết quả giám sát Ban Giám đốc và Cán bộ quản lý khác	49
IV.3 Kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2018.....	50



IV.1 ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2017



IV.1.1 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Năm 2017 vừa qua dưới sự điều hành của Chính phủ tình hình kinh tế - xã hội đạt nhiều kết quả tích cực. Kinh tế vĩ mô tiếp tục ổn định, các cân đối lớn của nền kinh tế được giữ vững, lạm phát được kiểm soát ở mức thấp, mặt bằng lãi suất cơ bản ổn định, thu ngân sách vượt dự toán trong điều kiện giá dầu thô giảm mạnh, cân đối ngân sách của Trung ương và địa phương được bảo đảm. Tăng trưởng GDP năm 2017 ước đạt 6,68%, mức cao nhất trong vòng 8 năm qua, tỉnh BR-VT cũng đạt các kết quả tích cực, nhiều chỉ tiêu kinh tế đạt và vượt kế hoạch năm 2017.

Kết quả đạt được trong năm 2017:

- Tái Cơ cấu tổ chức Công ty sắp xếp hợp lý. Các Phòng ban nghiệp vụ hoạt động theo quy chế phân cấp tổ chức và điều hành một cách rõ ràng. Hệ thống các quy định, quy chế quản lý nội bộ luôn được cập nhật sửa đổi phù hợp với hoạt động của Công ty theo từng thời kỳ.
- Mở rộng quy mô, địa bàn hoạt động đối với lĩnh vực sản xuất, thi công bê tông nhựa nóng và Cống BTLT đúc sẵn, đá gia cố xi măng như đến các khu công nghiệp, các huyện trong tỉnh; Công ty chủ động được việc sản xuất và cung cấp cho các công trình do Công ty nhận thầu thi công, tiết giảm được chi phí, tăng lợi nhuận cho hoạt động xây dựng.
- Thực hiện mục tiêu kinh doanh năm 2017 đã đề ra, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng lô đất số 187, đường Võ Thị Sáu, thành phố Vũng Tàu với doanh thu là 29,17 tỷ đồng đạt 108,4% kế hoạch.
- Năm 2017 là năm đầu tiên Công ty chính thức mở rộng thêm sang lĩnh vực mới đó là Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, đánh dấu một bước phát triển mới cho Công ty. Song song đó, để sản phẩm sản xuất được thị trường biết đến và đi vào cuộc sống, Công ty đã xây dựng thương hiệu sản phẩm cho riêng mình, với thương hiệu là **Ufarm**.
- Tăng cường vai trò và trách nhiệm của cán bộ trung gian, bố trí sắp xếp nhân sự hợp lý, tổ chức các khóa đào tạo chuyên sâu, nâng cao năng lực chuyên môn trong đội ngũ nhân viên và cán bộ quản lý. Triển khai phương án dự phòng nhân sự *tại* tất cả các vị trí công việc Thực hiện tốt các chính sách quản lý lao động, chế độ lương - thưởng tạo động lực cho người lao động.
- Trong năm 2017, việc thực hiện chế độ chính sách và quyền lợi của người lao động luôn luôn được đảm bảo. Công đoàn Công ty đã thương thảo với Người sử dụng lao động đưa ra những quy định đúng pháp luật đảm bảo hài hòa lợi ích của các bên trong quan hệ lao động.

Những vấn đề còn tồn đọng:

- Bên cạnh những kết quả đã đạt được, một số lĩnh vực vẫn còn những hạn chế như hiệu quả sản xuất kinh doanh và sức cạnh tranh của khu vực kinh tế trong nước chưa cao. Trong bối cảnh đó, Công ty cũng chịu nhiều áp lực và ảnh hưởng sự khó khăn chung của nền kinh tế. Tuy nhiên, bằng sự năng động cùng với các giải pháp kinh doanh phù hợp, kịp thời đã giúp Công ty vượt qua khó khăn, giữ được sự ổn định và phát triển.
- Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu trong lĩnh vực nhận thầu xây dựng công trình và phát triển dự án kinh doanh bất động sản; trong năm 2017 tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng lớn của tình hình kinh tế địa phương và của cả nước do đầu tư xây dựng cơ bản giảm, thị trường bất động sản có khởi sắc nhưng Công ty cũng chưa có điều kiện tiếp cận vốn tài trợ để phát triển các dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư.
- Từ những tháng đầu năm 2017 và sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã nỗ lực tìm kiếm các biện pháp, giải pháp nhằm thực hiện tốt nhất các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua. Tuy nhiên, trước những khó khăn về nguồn vốn, hoạt động xây dựng bị thu hẹp làm cho những dự án do Công ty làm chủ đầu tư, những công trình do Công ty đang thi công và dự kiến tham gia đấu thầu không hoàn thành theo kế hoạch và tiến độ đã đề ra, lợi nhuận không đạt theo kế hoạch.



Mặc dù có những khó khăn nhất định, nhưng với sự chỉ đạo của HĐQT và sự điều hành của Ban Tổng Giám đốc cùng với sự nỗ lực của toàn Công ty vượt lên những thử thách, khó khăn để thực hiện công tác quản trị và kinh doanh một cách tốt nhất, Công ty đã duy trì được sự ổn định sản xuất kinh doanh, bảo toàn vốn, có lãi và đảm bảo việc làm cho người lao động.

➤ Về kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2017 với các chỉ tiêu chủ yếu cơ bản như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2017	Thực hiện năm 2017	Tỷ lệ % so với kế hoạch năm 2017
2	Tổng doanh thu	618,84	470,51	76,0%
3	Lợi nhuận trước thuế	18,47	10,45	56,5%
4	Lợi nhuận sau thuế	10,70	5,20	48,5%
5	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đ/cp)	308	150	48,7%

(Chi tiết các chỉ tiêu thực hiện được thể hiện trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh đã được kiểm toán năm 2017 của Công ty).

IV.1.2 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Đánh giá liên quan các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, chất thải)

Trong nhiều năm qua UDEC đã và đang thực hiện phát triển bền vững cùng môi trường. Công ty đã ban hành nhiều chính sách gắn liền trách nhiệm của doanh nghiệp với cộng đồng, luôn đặt lợi ích của người tiêu dùng và môi trường lên hàng đầu, xem sự thỏa mãn của khách hàng và bảo vệ môi trường là mục tiêu quan trọng phải thực hiện. Tuy không thuộc danh mục các cơ sở trọng điểm về tiêu thụ năng lượng, UDEC vẫn duy trì áp dụng hệ thống quản lý năng lượng và xây dựng các giải pháp tiết kiệm năng lượng hiệu quả. Nguồn năng lượng chủ yếu tiêu thụ là điện, cung cấp từ điện lưới quốc gia. Việc tiêu thụ điện được kiểm soát và đánh giá chặt chẽ, tất cả các khu vực đều được gắn đồng hồ đo đếm điện năng và theo dõi hàng ngày. Từ năm 2016 đến nay Công ty đã tiến hành thay thế các thiết bị mới để giá tăng tính an toàn và tiết kiệm năng lượng, hàng năm đã tiết kiệm cho Công ty chi phí năng lượng. Các hoạt động "Đảm bảo an toàn vệ sinh lao động" luôn được Lãnh đạo và BCH công đoàn cơ sở quan tâm, Công ty thường xuyên tổ chức các cuộc tuyên truyền về công tác bảo vệ môi trường, an toàn vệ sinh lao động.

Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Trong năm 2017, Công ty đã thực hiện chế độ chính sách và quyền lợi của người lao động luôn luôn được đảm bảo. Công ty đã thương thảo với Người sử dụng lao động đưa ra những quy định đúng pháp luật đảm bảo hài hòa lợi ích của các bên trong quan hệ lao động luôn quan tâm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người lao động, phối hợp chặt chẽ với Công ty trong việc kiểm tra, giám sát đảm bảo việc thực hiện đúng, đủ, kịp thời và công bằng các chế độ, chính sách về tiền lương, tiền thưởng, trợ cấp ốm đau, các chế độ bảo hiểm, phụ cấp...

Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của Doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Công tác đóng góp đối với cộng đồng địa phương: UDEC luôn xem việc tham gia công tác từ thiện xã hội là mục tiêu hành động xuyên suốt trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh. Năm qua, Công ty đã tham gia đóng góp với số tiền là 255,19 triệu đồng thông qua các hoạt động như: Ủng hộ Trường THPT Võ Thị Sáu nhân kỷ niệm ngày nhà giáo Việt Nam 20/11/2017, Ủng hộ gây quỹ Nghĩa tình đồng đội của hội cựu thanh niên xung phong TP. Vũng Tàu, Ủng hộ quỹ vì người nghèo, Quỹ đền ơn đáp nghĩa, Ủng hộ đồng bào lũ lụt...

Trách nhiệm với khách hàng: Trong năm qua Công ty đã chú trọng thường xuyên tìm kiếm các giải pháp cải tiến nâng cao chất lượng sản phẩm; từ năm 2016 Công ty đã đầu tư mua sắm một số công nghệ và trang thiết bị mới để bổ sung thay thế dần các trang thiết bị cũ để cung cấp cho người tiêu dùng những sản phẩm có chất lượng tốt nhất.



IV.1.3 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Hội đồng quản trị đánh giá Ban Giám đốc đã có những nỗ lực vượt bậc và hoàn thành kế hoạch được giao cụ thể:

IV.1.3.1 Công tác sản xuất- kinh doanh

Đối với lĩnh vực thi công xây dựng:

Trong năm 2017, Ban Tổng Giám đốc đã cố gắng hoàn thành các công trình theo kế hoạch đã đề ra; theo đó Ban Tổng Giám đốc tập trung thi công các công trình chuyển tiếp từ năm 2016 và khởi công mới một số công trình trong tỉnh. Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện các giải pháp để mở rộng địa bàn hoạt động sang các Tỉnh, thành khác như nhận thầu thi công xây dựng công trình Đường cao tốc Lộ Tẻ Rạch Sỏi – thành phố Cần Thơ (giá trị gói thầu 110,5 tỷ đồng), qua đó định hướng phát triển các năm tiếp theo Ban Giám đốc đã xác định và hướng tới chuyên nghiệp hóa trong lĩnh vực thi công các công trình xây dựng đặc biệt là các công trình vốn FDI, ODA.

Đối với lĩnh vực sản xuất, thi công bê tông nhựa nóng và Cống BTLT đúc sẵn, đá gia cố xi măng:

Đây là một trong những lĩnh vực mà Ban Tổng Giám đốc luôn chú trọng để mở rộng quy mô, địa bàn hoạt động. Trong năm 2017, Ban Giám đốc đã chủ động được việc sản xuất và cung cấp cho các công trình do Công ty nhận thầu thi công, tiết giảm được chi phí, tăng lợi nhuận cho hoạt động xây dựng; qua đó Ban Tổng Giám đốc luôn nỗ lực tìm kiếm các giải pháp tiếp tục mở rộng thị trường chào bán sản phẩm như đến các khu công nghiệp, các huyện trong tỉnh nhằm đem lại doanh thu và lợi nhuận trong sản xuất kinh doanh của Công ty.

Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản:

Thực hiện mục tiêu kinh doanh năm 2017 đã đề ra, Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thành việc chuyển nhượng lô đất số 187, đường Võ Thị Sáu, thành phố Vũng Tàu với doanh thu là 29,17 tỷ đồng đạt 108,4% kế hoạch.

Lĩnh vực đầu tư mới: Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao:

Ban Tổng Giám đốc mở rộng thêm sang lĩnh vực mới đó là Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, đánh dấu một bước phát triển mới cho Công ty. Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng thương hiệu sản phẩm cho riêng mình, với thương hiệu là **Ufarm**. Hiện Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng hoàn thành dự án mô hình trình diễn Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao tại thị trấn Ngãi Giao - huyện Châu Đức, với quy mô 02 ha gồm: nhà màng 1,5ha, nhà nuôi cấy mô 0,3ha và các hạng mục phụ trợ kèm theo... Công ty tập trung trồng trọt, sản xuất rau quả sạch, an toàn cung cấp đến người tiêu dùng và xuất khẩu nhằm góp phần vào việc phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao của địa phương

Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của các Công ty con:

Công ty CP Thành Chí: Ban Tổng Giám đốc đã luôn tìm kiếm, tích cực xây dựng chiến lược và đề ra biện pháp kinh doanh khai thác mỏ đá, vật liệu xây dựng và cho thuê kho bãi được phát triển tốt hơn.

Công ty TNHH Du lịch UDEC: Ban Tổng Giám đốc tiếp tục hoàn thiện cơ sở vật chất của khách sạn để khai thác tối đa các dịch vụ. Tìm kiếm khách hàng khai thác, sử dụng tối đa công năng các mặt bằng còn trống để tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh nhằm đem lại doanh thu và lợi nhuận cao.



IV.1.3 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY (tiếp theo)

IV.1.3.2 Công tác quản lý tài chính

Quản lý, sử dụng vốn

Ban Tổng Giám đốc luôn tuân thủ những quy định của pháp luật; Quy chế của Công ty; vốn chủ yếu trong năm 2017 Ban Tổng Giám đốc tập trung đầu tư dự án Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, đầu tư máy móc thiết bị thi công sản xuất, thanh toán chi phí hoạt động kinh doanh. Ban Tổng Giám đốc chú trọng quản lý dòng tiền một cách hợp lý; kiểm soát chặt chi phí sản xuất, đầu tư; chỉ đạo quyết liệt nghiệm thu, thu hồi vốn để rút ngắn quá trình chuyển vốn, giảm phụ thuộc vốn vay ngân hàng, tăng lợi nhuận.

Tình hình thu xếp vốn phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty

Căn cứ vào nhu cầu vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh trong năm 2018, Ban Tổng Giám đốc tiếp tục làm việc với Ngân hàng để tăng hạn mức tín dụng hoặc làm việc với Ngân hàng, tổ chức tín dụng mới để tìm nguồn vốn phù hợp.

IV.1.3.3 Công tác giám sát kỹ thuật, đảm bảo an toàn lao động trong thi công:

Tất cả các công trình và hạng mục công trình Công ty đảm nhận thi công dù lớn hay nhỏ đều được Ban Tổng Giám đốc giám sát, lập đầy đủ các biện pháp kỹ thuật thi công, biện pháp an toàn lao động, dự toán thi công và dự toán giao khoán; Nhờ đó Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức chỉ đạo thi công hợp lý, giám sát kỹ thuật thi công chặt chẽ nhằm theo kịp tiến độ thi công do Chủ đầu tư yêu cầu.

Ban Tổng Giám đốc thường xuyên cập nhật các quy định, quy chế liên quan đến lĩnh vực hoạt động của Công ty, các thông báo về giá cả thị trường và chế độ tiền lương để có những thay đổi phù hợp với tình hình thực tế.

Quá trình kiểm soát từ ký hợp đồng đến khi bàn giao công trình, quyết toán và thanh lý hợp đồng được Ban Tổng Giám đốc thực hiện giám sát chặt chẽ. Sau khi công trình đã có quyết toán với chủ đầu tư thì Ban Tổng Giám đốc tiến hành quyết toán các dự toán giao khoán theo đúng qui định của Công ty.

IV.1.3.4 Công tác quản lý, thu hồi công nợ

Ban Tổng Giám đốc luôn xác định thu hồi công nợ là mục tiêu hàng đầu và cấp thiết, đặc biệt là trong tình hình khủng hoảng lạm phát kinh tế toàn cầu, giá cả thị trường biến động lớn, lãi suất ngân hàng thay đổi như hiện nay. Trong năm 2017, Ban Tổng Giám đốc đã thu được công nợ chính đáp ứng một phần nhu cầu vốn phục vụ cho SXKD cũng như việc nộp thuế, nộp BHXH, trả lương cho người lao động.

Công tác quản lý công nợ phải thu luôn được Ban Tổng Giám đốc quan tâm; năm 2017 Ban Tổng Giám đốc đã ra quyết định thành lập Ban thu hồi công nợ chuyên trách; theo đó Ban Tổng Giám đốc qui định nhiệm vụ Ban thu hồi công nợ phải thường xuyên kiểm tra, đối chiếu, phân loại rõ công nợ thu được, nợ dài hạn, nợ không có khả năng thu hồi xác định nguyên nhân để có biện pháp thu hồi và xử lý kịp thời; định kỳ mỗi tháng Ban thu hồi công nợ tổ chức họp báo cáo tình hình thu hồi công nợ của Công ty để Ban Tổng Giám đốc theo dõi và có chỉ đạo kịp thời đảm bảo nguồn tài chính để Công ty phục vụ cho SXKD.

IV.1.3.5 Công tác phát triển, đào tạo nguồn nhân lực

Năm 2017 Ban Tổng Giám đốc đã làm tốt công tác lập kế hoạch nguồn nhân lực cho từng giai đoạn, từng dự án; công tác tuyển dụng, quy hoạch, đào tạo, bố trí sử dụng và chế độ đãi ngộ đối với từng chức danh, từng ngành nghề, công việc; chính sách khen thưởng phù hợp đối với công sức đóng góp của CB.CNV trong quá trình sản xuất, nhằm giữ chân đội ngũ lao động giỏi hiện có đồng thời thu hút được nhiều lao động có tay nghề đến Công ty.





IV.2 KẾT QUẢ GIÁM SÁT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC



IV.2.1 Công tác giám sát

Chủ tịch Hội đồng quản trị chuyên trách làm việc thường xuyên bên cạnh Tổng Giám đốc Công ty, nên việc giám sát tham gia chỉ đạo hoạt động điều hành công ty luôn kịp thời, tạo điều kiện cho Ban điều hành Công ty tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh được thuận lợi hơn.

Hội đồng quản trị thực hiện 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 luôn tuân thủ theo đúng quy định pháp luật và điều lệ của Công ty.

Hội đồng quản trị tổ chức kiểm tra việc triển khai thực hiện các Nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT ban hành đối với Ban Tổng Giám đốc Công ty.

Các chế độ chính sách, quyền lợi dành cho người lao động được đảm bảo theo quy định của Nhà nước và Điều lệ công ty; các đoàn thể, tổ chức được Công ty tạo điều kiện thuận lợi để hoạt động; các chế độ thi đua khen thưởng, phúc lợi, an sinh xã hội, phong trào văn hóa thể thao được duy trì và phát triển.

IV.2.2 Công tác phát triển nguồn nhân lực

Hội đồng quản trị công ty xác định rằng nguồn lực lao động là động lực quyết định việc phát triển về chất cũng như quy mô của công ty. Trong đó nguồn nhân lực phân bổ cho các bộ phận sản xuất được đưa lên hàng đầu, vì vậy trong những năm qua HĐQT luôn định hướng cho công ty phải có kế hoạch tuyển dụng mới, đào tạo lại để nâng cao tay nghề, xây dựng đội ngũ lao động có trình độ chuyên môn cao nhằm cạnh tranh với các doanh nghiệp cùng ngành nghề.

Với cơ chế thị trường hiện nay, cùng với sự cạnh tranh của các doanh nghiệp cùng ngành nghề về nhu cầu lao động có tay nghề, thì công ty cần tiếp tục duy trì công tác tuyển dụng và đào tạo, đãi ngộ để giữ chân cán bộ giỏi, lao động lành nghề phục vụ lâu dài cho công ty.

IV.2.3 Sinh hoạt của Hội đồng quản trị

IV.2.3.1 Chế độ sinh hoạt của Hội đồng quản trị

Chủ tịch Hội đồng quản trị thường xuyên làm việc trực tiếp với Ban điều hành, luôn bám sát xem xét, đánh giá tình hình hoạt động của Công ty và kịp thời đề ra các chủ trương, nghị quyết, quyết định chỉ đạo và tạo điều kiện thuận lợi cho công ty hoàn thành nhiệm vụ sản xuất kinh doanh.

IV.2.3.2 Mối quan hệ giữa Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát

Thành viên HĐQT, thành viên Ban kiểm soát tự chịu trách nhiệm trong quá trình thực hiện nhiệm vụ được giao và nghiêm túc phối hợp hoạt động nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của cổ đông, phát triển công ty. Trong các phiên họp của HĐQT đều có sự tham gia của Ban kiểm soát. Thông qua hoạt động giám sát, Ban kiểm soát đã cung cấp cho HĐQT những đánh giá về tình hình hoạt động của Công ty cũng như phối hợp với Công ty trong các đợt kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất, kịp thời đưa ra những ý kiến đóng góp trên cơ sở chức năng độc lập của mình. Ban kiểm soát luôn giữ mối quan hệ phối hợp, hợp tác với HĐQT và đưa ra các kiến nghị với HĐQT về chủ trương và nghị quyết của HĐQT phù hợp với quy định hiện hành và giám sát việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT.

IV.2.3.3 Mối quan hệ giữa Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc điều hành

Tổng Giám đốc là người điều hành hoạt động của Công ty, đảm bảo Công ty hoạt động liên tục và hiệu quả. Trong năm vừa qua, mối quan hệ giữa HĐQT và Tổng Giám đốc điều hành diễn ra thuận lợi trên cơ sở thực thi tốt chức năng, nhiệm vụ của từng bộ phận cũng như trách nhiệm của từng cá nhân. hiệp cùng ngành nghề.

Với cơ chế thị trường hiện nay, cùng với sự cạnh tranh của các doanh nghiệp cùng ngành nghề về nhu cầu lao động có tay nghề, thì công ty cần tiếp tục duy trì công tác tuyển dụng và đào tạo, đãi ngộ để giữ chân cán bộ giỏi, lao động lành nghề phục vụ lâu dài cho công ty.



IV.3 KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 2018



Bên cạnh những việc chưa làm được, những việc tồn tại do yếu tố chủ quan và khách quan tạo nên, HĐQT Công ty cũng đã hoàn thành cơ bản trọng trách mà Đại hội đồng cổ đông giao phó với một tinh thần trách nhiệm cao và tâm huyết trong năm 2017 vừa qua. Những kết quả đạt được nêu trên vừa là nền tảng, vừa là tiền đề để Công ty bước vào kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 đầy tự tin hơn. Trên những cơ sở đó, Hội đồng quản trị đã xem xét và thống nhất trình Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua các chỉ tiêu kế hoạch năm 2018, cụ thể như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2017	Kế hoạch năm 2018
1	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	470,51	506,58
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	10,45	8,33
3	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	5,20	5,66
4	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Tỷ đồng	150	160
5	Chia cổ tức	Đồng/cp	125	150

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

IV.3.1 Công tác quản lý điều hành

- Tiếp tục tổ chức sắp xếp bộ máy và phương thức quản lý, điều hành cho phù hợp với mục tiêu, chiến lược phát triển của Công ty nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.
- Tập trung chỉ đạo thực hiện các giải pháp nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty trong lĩnh vực xây dựng và phát triển dự án.
- Đẩy mạnh công tác thanh quyết toán thu hồi vốn, thu hồi công nợ, đảm bảo thu xếp đủ nguồn vốn đáp ứng nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Quản lý chặt chẽ các chi phí sản xuất và chi phí quản lý doanh nghiệp, sử dụng vốn tín dụng cho đầu tư đúng mục đích, đảm bảo sản xuất kinh doanh có hiệu quả và tích lũy vốn để phát triển.

IV.3.2 Công tác thi công công trình

- HĐQT và Tổng Giám đốc Công ty sẽ nỗ lực ngoại giao, tìm kiếm để tham gia đấu thầu, đàm phán nhận thầu nhiều công trình, dự án nhằm nâng cao doanh thu và hiệu quả của lĩnh vực nhận thầu thi công xây dựng các công trình.
- Tập trung xe máy thiết bị, vật tư và lực lượng công nhân để đẩy nhanh tiến độ thi công và nghiệm thu thanh quyết toán các công trình.



IV.3.3 Công tác cơ cấu lại các tài sản hiện có:

Tổ chức xem xét các tài sản hiện có của Công ty để cơ cấu lại cho phù hợp. Những tài sản không cần dùng thì thanh lý, nghiên cứu đầu tư mới các trang thiết bị phục vụ cho việc sản xuất kinh doanh của Công ty một cách có hiệu quả, chuyển nhượng hoặc lập dự án để kinh doanh các đất đai hiện có của Công ty.

Đầu tư, mua sắm một số công nghệ và trang thiết bị mới để bổ sung thay thế dần các công nghệ sản xuất công nghệ bê tông ly tâm, trang thiết bị cũ không còn phù hợp với tình hình hiện nay.

Tiếp tục hoàn thiện cơ sở vật chất của khách sạn NEMO tiêu chuẩn bốn sao để khai thác tối đa các dịch vụ. Tìm kiếm khách hàng khai thác, sử dụng tối đa công năng các mặt bằng còn trống để tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh nhằm đem lại doanh thu và lợi nhuận cao.

IV.3.4 Công tác đoàn thể

Để tiếp nối và phát huy những thành quả đã đạt được trong những năm qua, Đảng bộ cơ sở Công ty phối kết hợp với HĐQT Công ty tiếp tục giữ vai trò lãnh đạo Công ty về đường lối, chiến lược sản xuất kinh doanh.

Song song với việc đẩy mạnh công tác sản xuất kinh doanh, Ban điều hành Công ty đã tạo điều kiện để tổ chức Đảng, Công đoàn cơ sở và Đoàn Thanh niên hoạt động một cách có hiệu quả nhằm một mặt động viên về tư tưởng cho Đảng viên, CB.CNV an tâm công tác và thực hiện tốt chức trách nhiệm vụ của mình, xây dựng chiến lược kinh doanh đúng định hướng, hiệu quả, xây dựng đội ngũ CB.CNV đoàn kết thống nhất, có trình độ năng lực, có ý thức kỷ luật cao, một tập thể lao động chuyên nghiệp góp phần nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, nâng cao giá trị thương hiệu Công ty UDEC, tạo giá trị thặng dư cho cổ đông và các nhà đầu tư, đóng góp vào chính sách an sinh xã hội của địa phương và cộng đồng; mặt khác nhằm ổn định về tổ chức và tạo uy tín đối với các cấp, các ban ngành tại địa phương nhằm xây dựng thương hiệu UDEC ngày càng lớn mạnh.

IV.3.5 Các kế hoạch sản xuất kinh doanh khác

Ngoài hoạt động sản xuất kinh doanh chính đã được nêu trong kế hoạch sản xuất kinh doanh như đã nêu trên; sau một thời gian nghiên cứu và bàn bạc, HĐQT Công ty dự kiến sẽ đầu tư, đẩy mạnh việc sản xuất kinh doanh các sản phẩm mà Công ty đang có lợi thế, đồng thời tìm kiếm các cơ hội đầu tư kinh doanh các ngành nghề khác nhằm mang lại hiệu quả sản xuất kinh doanh cao cho Công ty, cụ thể:

Công ty đã xây dựng hoàn thành dự án mô hình trình diễn Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao tại thị trấn Ngãi Giao - huyện Châu Đức, với quy mô 02 ha gồm: nhà màng 1,5ha, nhà nuôi cấy mô 0,3ha và các hạng mục phụ trợ kèm theo... Công ty tập trung trồng trọt, sản xuất rau quả sạch, an toàn cung cấp đến người tiêu dùng và xuất khẩu nhằm góp phần vào việc phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao của địa phương.

Sản phẩm nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao của Công ty gồm: dưa lưới, chuối, sản phẩm hoa lan, chuối cấy mô và hướng nghiệp- du lịch...

Song song đó, để sản phẩm sản xuất được thị trường biết đến và đi vào cuộc sống, Công ty đã xây dựng thương hiệu sản phẩm cho riêng mình, với thương hiệu là **UFarm**.

Nhằm mở rộng quy mô sản xuất trong những năm tiếp theo, phát triển lĩnh vực này thành một trong những lĩnh vực mũi nhọn, trong năm 2017 ngoài diện tích đất của dự án mô hình trình diễn tại thị trấn Ngãi Giao,

Sau khi được UBND tỉnh chấp thuận cho đầu tư dự án trồng chuối xuất khẩu với diện tích 100ha tại Thôn Sơn Thuận, Xã Xuân Sơn, huyện Châu Đức. Hoàn thành các thủ tục về đất đai và các thủ tục khác để đưa vào thực hiện trồng chuối trên diện tích này trong năm 2018.

Xây dựng và áp dụng kỹ thuật sản xuất nông nghiệp theo quy trình chuẩn, sản xuất theo hướng hiện đại, thân thiện môi trường, tạo ra sản phẩm sạch, an toàn.

Xây dựng chiến lược kinh doanh toàn diện cho nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao với thương hiệu Ufarm. Tiếp cận và xác lập thị trường tiêu thụ sản phẩm ổn định, khẳng định sản phẩm với người tiêu dùng.



PHẦN V

BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY

V. BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY.....	52.
V.1 Hội đồng quản trị	53
V.2 Ban kiểm soát.....	56
V.3 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích.....	57



UDEC



V.1 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V.1.1 Thành viên và Cơ cấu Hội đồng quản trị

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị (tính đến ngày 31/12/2017)

STT	Họ tên	Chức vụ	Tổng số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
1	Trịnh Hàng	Chủ tịch	11.700	0,033%
2	Trần Thái Hòa	Chủ tịch	42.000	0,120%
3	Hồ Thanh Côn	Thành viên	1.100	0,003%
4	Võ Thành Tài	Thành viên	11.100	0,031%
5	Trần Ngọc Tuấn	Thành viên	0	0
6	Nguyễn Thế Thường	Thành viên	40.000	0,11%

V.1.2 Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị công ty chưa thành lập các tiểu ban.

V.1.3 Hoạt động của Hội đồng quản trị

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	01	16%	Miễn nhiệm từ ngày 17/01/2017
2	Trần Thái Hòa	Chủ tịch	06	100%	Không
3	Hồ Thanh Côn	Thành viên	06	100%	Không
4	Võ Thành Tài	Thành viên	06	100%	Không
5	Trần Ngọc Tuấn	Thành viên	06	100%	Không
6	Trần Thế Thường	Thành viên	05	83%	Bổ nhiệm từ ngày 17/01/2017

Trong năm 2017, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp và thông qua các vấn đề sau:

+ Lần 1: Ngày 17/01/2017, HĐQT thống nhất thông qua việc miễn nhiệm chức vụ thành viên Hội đồng quản trị và Chủ tịch Hội đồng quản trị đối với ông Trịnh Hàng để thực hiện nhiệm vụ GD Sở Du lịch tỉnh BR-VT, kể từ ngày 17/01/2017; thông qua việc bổ nhiệm ông Trần Thái Hoà – thành viên Hội đồng quản trị giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT, kể từ ngày 17/01/2017; thông qua việc miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT đối với ông Trần Thái Hoà để thực hiện nhiệm vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT, kể từ ngày 17/01/2017; Thông qua việc bổ nhiệm ông Nguyễn Thế Thường làm thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT, kể từ ngày 17/01/2017; thống nhất miễn nhiệm người đại diện 52,15% vốn Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT tại Công ty CP Thành Chí đối với ông Trịnh Hàng kể từ ngày 17/01/2017 và tiếp tục cử ông Trần Thái Hoà- Chủ tịch Hội đồng quản trị làm người đại diện quản lý 52,15 % phần vốn Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT tại Công ty CP Thành Chí, tham gia vào Hội đồng quản trị và ứng cử chức vụ Hội đồng quản trị Công ty CP Thành Chí.

+ Lần 2: Ngày 28/02/2017, HĐQT thống nhất thông qua kết quả hoạt động kinh doanh quý IV và cả năm 2016; Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017; thống nhất về thời điểm tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 và các nội dung trình ĐHĐCĐ; thống nhất về thời điểm tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 và các nội dung trình ĐHĐCĐ.

+ Lần 3: Ngày 23/06/2017, HĐQT thống nhất thông qua kết quả hoạt động kinh doanh quý 4 năm 2017; thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC là đơn vị kiểm toán độc lập báo cáo tài chính năm 2017 cho công ty; thống nhất thông qua tổng quỹ lương kế hoạch năm 2017 là: 18.093.000.000 đồng. Ủy quyền cho Tổng Giám đốc phê duyệt lại lương cho từng CB.CNV phù hợp năng lực, năng suất lao động; thống nhất thông qua lấy ý kiến bằng văn bản Đại hội đồng cổ đông.

+ Lần 4: Ngày 15/09/2017, HĐQT thống nhất thông qua kết quả hoạt động kinh doanh quý 2 năm 2017 và 06 tháng đầu năm 2017.

+ Lần 5: Ngày 07/11/2017, HĐQT thống nhất thông qua kết quả hoạt động kinh doanh quý 3 năm 2017.

+ Lần 6: Ngày 05/10/2017, HĐQT phê chuẩn việc miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Công ty TNHH MTV Du Lịch UDEC đối với ông Cao Văn Long và bổ nhiệm ông Hồ Kiên Cường giữ chức vụ Giám đốc Công ty TNHH MTV Du lịch UDEC kể từ ngày 16/10/2017.



V.1.2 ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- HĐQT phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên trong việc tham mưu cho HĐQT về các lĩnh vực tài chính, đầu tư và sản xuất kinh doanh. Trong đó, Chủ tịch Hội đồng quản trị là người thường trực có nhiệm vụ thay mặt HĐQT theo dõi, giám sát và hỗ trợ cho hoạt động của Ban điều hành trong việc thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, nghị quyết HĐQT và trong công tác điều hành hàng ngày.

- Trên cơ sở quy chế hoạt động, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đã được thông qua và tình hình thực tiễn trong sản xuất kinh doanh, HĐQT đã phát huy vai trò trong công tác lãnh đạo, chỉ đạo trên tất cả các lĩnh vực hoạt động của Công ty, thể hiện qua những điểm nổi bật sau:

+ Trực tiếp định hướng và chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc thực hiện các giải pháp để giải quyết những khó khăn, vướng mắc;

+ Tìm kiếm thị phần trong hoạt động xây lắp để ổn định việc làm cho người lao động; chủ trương cơ cấu lại các khoản tín dụng, tìm kiếm các nguồn vốn khác để phục vụ đầu tư và sản xuất kinh doanh;

+ Tìm kiếm các giải pháp xây dựng chiến lược kinh doanh toàn diện cho lĩnh vực nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao với thương hiệu **Ufarm**. Tiếp cận và xác lập thị trường tiêu thụ sản phẩm ổn định, khẳng định sản phẩm với người tiêu dùng; tập trung trồng trọt, sản xuất rau quả sạch, an toàn cung cấp đến người tiêu dùng và xuất khẩu nhằm góp phần vào việc phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao của địa phương

+ Tìm kiếm các giải pháp để đẩy mạnh công tác Marketing lĩnh vực sản xuất, thi công bê tông nhựa nóng và các sản phẩm cấu kiện bê tông đúc sẵn; mở rộng phạm vi kinh doanh, đa dạng hóa sản phẩm bê tông nhựa nóng và các sản phẩm cấu kiện bê tông đúc sẵn để phù hợp với thời kỳ hội nhập mới, đồng thời tạo chỗ đứng vững chắc cho công tác sản xuất, thi công bê tông nhựa nóng và các sản phẩm cấu kiện bê tông đúc sẵn trong địa bàn trong tỉnh

+ Tìm kiếm khách hàng khai thác, sử dụng tối đa công năng các mặt bằng còn trống tại khách sạn NEMO để tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh nhằm đem lại doanh thu và lợi nhuận cao.

+ Tích cực xây dựng chiến lược và đề ra biện pháp kinh doanh khai thác mỏ đá, vật liệu xây dựng và cho thuê kho bãi tại Công ty Cổ phần Thành Chí được phát triển tốt hơn.

- Định kỳ hàng quý, HĐQT tổ chức cuộc họp để đánh giá tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty hoặc họp đột xuất để giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty. Trên cơ sở đó HĐQT ban hành các nghị quyết, quyết định để Tổng Giám đốc tổ chức thực hiện nhằm đáp ứng yêu cầu trong sản xuất kinh doanh. Đồng thời, thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin trên thị trường chứng khoán theo quy định.

V.1.2.1 Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập không điều hành

Trong năm 2017, 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 hoàn thành kế hoạch đặt ra.

V.1.2.2 Hoạt động của các tiểu ban trong HĐQT

Hội đồng quản trị công ty chưa thành lập các tiểu ban.

V.1.2.3 Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo

Trong năm 2017 các thành viên HĐQT, thành viên BKS, Tổng Giám đốc điều hành, các cán bộ quản lý khác và Thư ký công ty có tham gia các đợt tập huấn, hội thảo về lĩnh vực chứng khoán do Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM và UBCKNN tổ chức.



V.2 BAN KIỂM SOÁT

V.2.1 Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát

Danh sách thành viên Ban kiểm soát (tính đến ngày 31/12/2017)

STT	Họ tên	Chức vụ	Tổng số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Thị Thảo	Trưởng ban	700	-
2	Vũ Thị Hương	Thành viên	3.200	0,009
3	Phạm Thị Kim Ngân	Thành viên	0	-

V.2.2 Các hoạt động của Ban kiểm soát năm 2017

- 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.
- Tổ chức kiểm tra báo cáo tài chính theo quý, bán niên và cuối năm.
- 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.
- 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 2017, 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 Tổng Giám đốc Công ty tạo điều kiện thuận lợi để hoàn thành nhiệm vụ.

V.2.3 Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc công ty

- Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị có những Nghị quyết đúng định hướng. Tuân thủ quy định hiện hành, thực hiện, tích cực triển khai các quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Điều lệ của Công ty. Chủ tịch Hội đồng quản trị chuyên trách đã phối hợp chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc trong việc điều hành và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2017 nhằm mang lại hiệu quả cao nhất.
- Giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty: Ban Tổng Giám đốc về cơ bản đã tổ chức triển khai thực hiện đúng các nội dung Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị. Năm 2017, Ban Tổng Giám đốc đã chỉ đạo điều hành hoạt động kinh doanh sát sao, đảm bảo đúng định hướng của Hội đồng quản trị đề ra. Thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng quý theo tinh thần các Nghị quyết của Hội đồng quản trị tại các phiên họp hàng quý. Phát huy tính chủ động trong việc tìm kiếm công việc và tổ chức nghiệm thu thanh quyết toán công trình. Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thiện bộ máy tổ chức và xây dựng quy chế hoạt động cho phù hợp với tái cơ cấu.
- Công tác tổ chức họp và ban hành Nghị quyết: Hội đồng quản trị đã tổ chức các phiên họp thường kỳ và đột xuất nhằm đề ra các chủ trương đúng đắn kịp thời, giúp Công ty luôn hoạt động đúng hướng, góp phần vào hiệu quả kinh doanh của Công ty trong năm 2017.

V.3 CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

V.3.1 Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

➤ Thù lao của HĐQT, Ban điều hành và Ban kiểm soát trong năm 2017:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập (triệu đồng/năm)
I	Tiền lương Hội đồng quản trị		
1	Trần Thái Hòa	Chủ tịch HĐQT chuyên trách	352,4
II	Thù lao Hội đồng quản trị		
1	Hồ Thanh Côn	Thành viên	42
2	Võ Thành Tài	Thành viên	42
3	Trần Ngọc Tuấn	Thành viên	38,5
4	Nguyễn Thế Thường	Thành viên	38,5
III	Tiền lương Ban điều hành		
1	Hồ Thanh Côn	Tổng Giám đốc	333
2	Võ Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	285,5
3	Võ Thành Tài	Phó Tổng Giám đốc	275,9
4	Lê Vy Thùy	Kế toán trưởng	246,4
IV	Tiền lương Ban kiểm soát		
1	Nguyễn Thị Thảo	Trưởng Ban kiểm soát chuyên trách	163,2
V	Thù lao Ban kiểm soát		
1	Vũ Thị Hương	Thành viên	24
2	Phạm Thị Kim Ngân	Thành viên	24

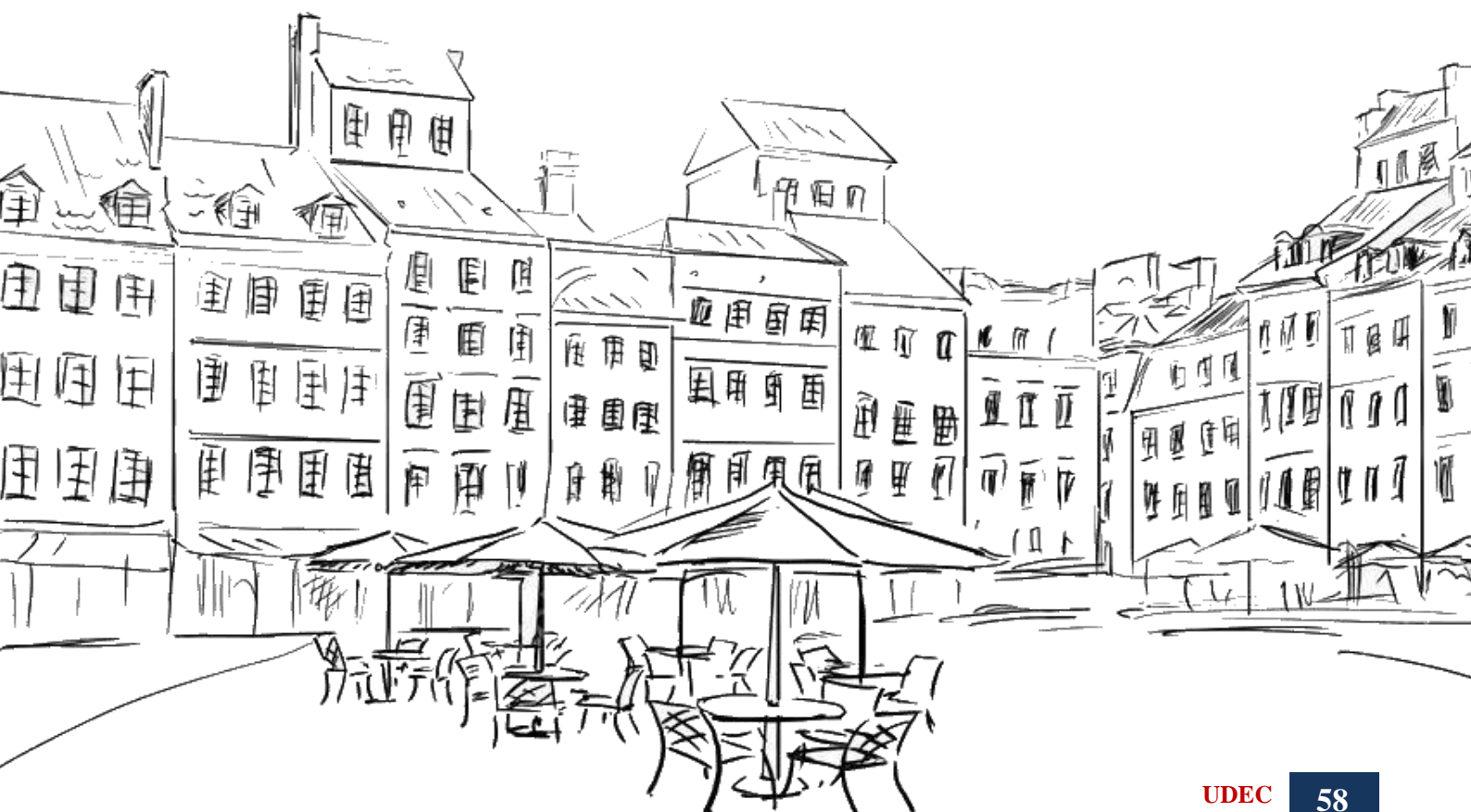
V.3.2 Thường Ban điều hành:

STT	Ban điều hành	Chức vụ	Khoản thưởng (triệu đồng/năm)
1	Hồ Thanh Côn	Tổng Giám đốc	0
2	Võ Ngọc Dũng	Phó Tổng giám đốc	0
3	Võ Thành Tài	Phó Tổng giám đốc	0
4	Lê Vy Thùy	Kế toán trưởng	0

V.3.3 Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ và người có liên quan

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			hữu đầu kỳ	hữu cuối kỳ	
	Không				

V.3.4 Các giao dịch khác : Không phát sinh.





UDEC

PHẦN VI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2017

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được chuyển đổi từ Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Quyết định số 3461/QĐ-UBND ngày 06/10/2008 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số 3500101308, đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 08 năm 2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 15 tháng 05 năm 2014.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 37 Đường 3/2, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trần Thái Hòa	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 17/01/2017)
Ông Trịnh Hàng	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 17/01/2017)
Ông Hồ Thanh Côn	Thành viên	
Ông Trần Ngọc Tuấn	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 10/02/2018)
Ông Nguyễn Thế Thương	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 17/01/2017)
Ông Võ Thành Tài	Thành viên	

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Hồ Thanh Côn	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Thái Hòa	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 17/01/2017)
Ông Võ Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Võ Thành Tài	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Thảo	Trưởng ban
Bà Vũ Thị Hương	Thành viên
Bà Phạm Thị Kim Ngân	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Hồ Thanh Côn

Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2018



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 kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được lập ngày 28 tháng 03 năm 2018, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 doanh nghiệp 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 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 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Đỗ Thị Ngọc Dung

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận hành nghề kiểm toán

số 0659-2018-002-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2018

Đinh Văn Giao

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận hành nghề kiểm toán

số 3286-2015-002-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	(đã điều chỉnh) VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		553.255.173.678	484.162.499.547
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	30.719.739.652	42.726.626.365
111	1. Tiền		13.219.739.652	21.172.876.364
112	2. Các khoản tương đương tiền		17.500.000.000	21.553.750.001
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	700.000.000	400.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		700.000.000	400.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		298.176.047.005	204.425.789.563
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	242.308.272.218	144.644.267.114
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	26.476.149.207	17.041.166.829
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	39.248.914.426	44.576.613.112
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(9.857.288.846)	(1.836.257.492)
140	IV. Hàng tồn kho	9	200.610.684.032	207.817.946.296
141	1. Hàng tồn kho		200.610.684.032	207.817.946.296
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		23.048.702.989	28.792.137.323
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	351.725.646	598.512.939
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		926.126.267	7.240.451.474
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	21.770.851.076	20.953.172.910



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	(đã điều chỉnh) VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		601.184.951.332	594.822.485.332
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		8.017.671.546	6.775.306.874
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	8.017.671.546	6.775.306.874
220	II. Tài sản cố định		131.902.987.055	77.696.839.281
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	108.414.687.820	53.928.559.330
222	- Nguyên giá		184.250.648.673	122.770.100.589
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(75.835.960.853)	(68.841.541.259)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	23.488.299.235	23.768.279.951
228	- Nguyên giá		26.119.611.764	26.119.611.764
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.631.312.529)	(2.351.331.813)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	414.236.053.082	90.566.572.237
231	- Nguyên giá		468.099.857.214	136.030.591.151
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(53.863.804.132)	(45.464.018.914)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		29.029.213.364	406.561.689.538
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14	14.245.755.877	14.245.755.877
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	14.783.457.487	392.315.933.661
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	17.699	17.699
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.699	17.699
260	VI. Tài sản dài hạn khác		17.999.008.586	13.222.059.703
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	17.999.008.586	13.222.059.703
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.154.440.125.010	1.078.984.984.879



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

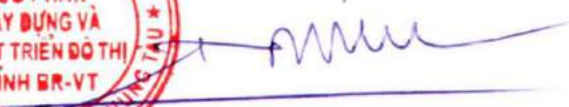
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	(đã điều chỉnh) VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		741.173.345.926	669.297.089.788
310	I. Nợ ngắn hạn		485.920.989.230	396.116.014.111
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	113.893.798.168	107.801.622.093
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	130.752.091.548	57.393.604.831
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	6.607.271.221	3.028.678.545
314	4. Phải trả người lao động		1.886.546.643	1.383.133.702
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	17.605.453.559	24.891.319.969
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	92.493.564.857	96.203.602.188
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	122.028.680.733	105.371.088.168
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		653.582.501	42.964.615
330	II. Nợ dài hạn		255.252.356.696	273.181.075.677
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16	1.749.999.999	1.749.999.999
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	88.423.575.823	79.068.609.804
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	162.841.718.462	191.253.718.462
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	22	2.237.062.412	1.108.747.412
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		413.266.779.084	409.687.895.091
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	413.266.779.084	409.687.895.091
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		350.000.000.000	350.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		350.000.000.000	350.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.035.658.847	2.035.658.847
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.686.409.906)	(1.686.409.906)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		16.686.363.404	15.186.363.404
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.626.918.076	2.626.918.076
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		7.435.791.332	5.930.342.544
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.234.314.926	924.635.701
421b	LNST chưa phân phối năm nay		5.201.476.406	5.005.706.843
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		36.168.457.331	35.595.022.126
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.154.440.125.010	1.078.984.984.879



Văn Công Đức
Người lập biểu



Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng

Hồ Thanh Côn
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2017

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	468.559.546.892	978.217.234.537
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		468.559.546.892	978.217.234.537
11	3. Giá vốn hàng bán	25	396.811.330.794	919.748.030.433
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		71.748.216.098	58.469.204.104
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	26	500.807.350	822.473.822
22	6. Chi phí tài chính	27	19.858.310.509	23.259.202.127
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>19.858.310.509</i>	<i>23.259.202.127</i>
25	7. Chi phí bán hàng	28	3.577.439.223	4.610.052.917
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	38.788.505.267	28.365.898.285
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		10.024.768.449	3.056.524.597
31	10. Thu nhập khác	30	1.459.154.732	7.646.282.420
32	11. Chi phí khác	31	1.028.301.170	3.437.323.034
40	12. Lợi nhuận khác		430.853.562	4.208.959.386
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		10.455.622.011	7.265.483.983
51	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	3.520.812.260	1.099.879.000
60	15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>6.934.809.751</u>	<u>6.165.604.983</u>
61	16. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		5.201.476.406	5.005.706.843
62	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.733.333.345	1.159.898.140
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	150	144

Văn Công Đức
Người lập biểu

Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng



Hồ Thanh Côn
Tổng Giám đốc
Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	(đã điều chỉnh) VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		10.455.622.011	7.265.483.983
	2. Điều chỉnh cho các khoản		32.631.160.828	44.360.904.965
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		18.172.415.545	23.719.166.002
03	- Các khoản dự phòng		9.149.346.354	2.485.078.551
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(14.548.911.580)	(5.102.541.715)
06	- Chi phí lãi vay		19.858.310.509	23.259.202.127
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		43.086.782.839	51.626.388.948
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(84.444.239.335)	146.687.959.241
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		7.207.262.264	607.185.011.304
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải		68.801.007.008	(460.039.866.190)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		111.210.252	(2.659.083.428)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(19.924.516.260)	(24.068.123.705)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(178.987.785)	(2.117.622.474)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		3.020.000	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(931.001.727)	(2.206.788.510)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		13.730.537.256	314.407.875.186
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(28.612.578.492)	(27.604.657.238)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		14.471.008.775	5.536.363.637
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(300.000.000)	(900.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	500.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		458.553.183	822.473.822
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(13.983.016.534)	(21.645.819.779)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		196.572.236.020	224.388.896.446
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(208.326.643.455)	(497.851.883.017)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(11.754.407.435)	(273.462.986.571)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2017
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	(đã điều chỉnh) VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(12.006.886.713)	19.299.068.836
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		42.726.626.365	23.427.557.529
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>30.719.739.652</u>	<u>42.726.626.365</u>



Văn Công Đức
Người lập biểu



Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng



Hồ Thanh Côn
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2018



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2017

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được chuyển đổi từ Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Quyết định số 3461/QĐ-UBND ngày 06/10/2008 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số 3500101308, đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 08 năm 2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 15 tháng 05 năm 2014.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 37 Đường 3/2, TP Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Vốn điều lệ của Công ty là: 350.000.000.000 đồng; tương đương 35.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Lĩnh vực kinh doanh: Xây lắp và Bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Trong năm hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây lắp, kinh doanh bất động sản và sản xuất vật liệu xây dựng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Trong năm chu kỳ hoạt động kinh doanh thông thường là 12 tháng. Tuy nhiên đối với hoạt động xây lắp có phát sinh một số công trình có chu kỳ kinh doanh trên 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm 2017, Doanh thu và giá vốn giảm lần lượt là 509,6 tỷ VND và 522,9 tỷ so với năm 2016. Nguyên nhân chủ yếu là trong năm 2016, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng dự án chung cư Bàu Sen cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh theo hợp đồng chuyển nhượng số 79/2015/HĐCNAD/HT-UDEC ngày 28/12/2015 với tổng doanh thu và giá vốn lần lượt là 522 tỷ VND và 545 tỷ VND.

Trong năm 2017 công ty đã tạm tăng tài sản Bất động sản đầu tư là khách sạn Nemo tại số 1, đường Nguyễn Văn Linh, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với nguyên giá là 341.295.248.153 VND sau khi kết thúc giai đoạn vận hành thử.

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2017 bao gồm:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Thành Chí	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	52,15%	52,15%	Sản xuất vật liệu xây dựng, cho thuê kho bãi
Công ty TNHH Du Lịch Udec	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	100,00%	100,00%	Khách sạn, nhà hàng, lữ hành

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động sản xuất được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 30 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 05 - 15 năm |
| - Phương tiện vận tải | 08 - 10 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03 - 05 năm |
| - Quyền sử dụng đất có thời hạn | 46 năm |

Quyền sử dụng đất lâu dài Công ty không thực hiện trích khấu hao.

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 46 năm |
|--------------------------|-------------|

2.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 10/HĐ.UDEC ngày 05/02/2004 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là A) và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng - Sản xuất Tân Thành (gọi tắt là B).

- Nội dung hợp tác:
- Bên A và Bên B hợp tác cùng đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Khu nhà ở Phú Mỹ trên đất 38.828,5 m² tại xã Phước Hòa, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo QĐ số 1057/QĐ.TTg ngày 20/08/2001 của Thủ tướng Chính phủ giao cho bên A (Ranh giới khu đất được xác định theo tờ đo trích bản đồ địa chính khu đất số K26 - TT-01, tỷ lệ 1/500 do Sở Địa Chính Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác lập ngày 06/07/2001).

Góp vốn hợp tác kinh doanh:

- Bên A: 20% tổng giá trị đầu tư thực tế của dự án.
- Bên B: 80% tổng giá trị đầu tư thực tế của dự án.
(Bao gồm cả kinh phí chuẩn bị đầu tư + giá trị xây dựng Công trình)

Phân chia kết quả kinh doanh:

- Tổng số tiền thu được do kết quả đầu tư dự án mang lại đều được chia ngay theo đúng tỷ lệ góp vốn cho hai bên, sau khi đã trừ các chi phí cần thiết từ việc kinh doanh và thuế phát sinh.
- Kế toán theo dõi hoạt động hợp tác kinh doanh
- Bên A chịu trách nhiệm kế toán toàn bộ hoạt động của hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Tại thời điểm 31/12/2017, các bên đã cơ bản hoàn thành việc đầu tư thi công xây dựng giai đoạn 1 của dự án. Giai đoạn đầu tư tiếp theo là xây dựng chung cư 12 tầng và xây dựng trường mẫu giáo hai bên chưa thống nhất triển khai do tình hình của thị trường bất động sản.

2.11. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.12. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.13. Vay và chi phí đi vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.14. Chi phí phải trả

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.15. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho nhiều kỳ kế toán.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào thu nhập khác theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.16. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân giá quyền.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.17. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

1001
CỔ
CHÍNH
NG K
A
KIẾ

Doanh thu hợp đồng xây dựng: Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

2.19. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

2.21. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	285.242.060	868.284.498
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.934.497.592	20.304.591.866
Các khoản tương đương tiền ^[1]	17.500.000.000	21.553.750.001
	30.719.739.652	42.726.626.365

^[1]Tại ngày 31/12/2017, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng có tổng giá trị 17.500.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với lãi suất từ 4,3% - 4,8%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	700.000.000	700.000.000	400.000.000	400.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn ^[1]	700.000.000	700.000.000	400.000.000	400.000.000
	700.000.000	700.000.000	400.000.000	400.000.000

^[1]Tại ngày 31/12/2017, khoản đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng có giá trị 700.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với lãi suất 6,0 % - 6,5%/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác	17.699	-	17.699	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ^[2]	17.699	-	17.699	-
	17.699	-	17.699	-

^[2] Giá trị tại ngày 31/12/2017 là 17.699 đồng là giá trị của 1 cổ phiếu lẻ chưa bán được.



5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- Ban Quản lý dự án Ngành Nông nghiệp Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Công trình Cầu Máng Suối Giầu	18.203.278.305	18.203.278.305
- Ban Quản lý dự án Giao thông II: Công trình Nâng cấp, mở rộng đường Mỹ Xuân, Ngãi Giao	12.434.243.812	2.526.248.938
- Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng TP Bà Rịa	29.120.923.000	10.370.794.730
- Công ty Cổ phần BeeGreen	3.576.215.395	9.403.564.289
- Công ty Cổ phần DIC số 4	19.122.589.632	-
- Công ty TNHH Cảng Quốc Tế Thị Vải	34.792.982.706	-
- Ông Cao Thúc Uy - Đẩu Thiên Phước	15.156.800.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	109.901.239.368	104.140.380.852
	242.308.272.218	144.644.267.114

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng TM-DV Tấn Phúc	1.582.388.589	-	-	-
- Công ty TNHH Khang Phước Việt	3.758.410.357	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Huy Vũ	1.889.680.000	-	-	-
- Công ty TNHH Thương mại Châu	2.261.963.000	-	2.261.963.000	-
- Công ty TNHH Phú Mỹ	1.602.343.236	-	1.602.343.236	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đoàn	1.550.221.000	-	2.100.000.000	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	13.831.143.025	-	11.076.860.593	-
	26.476.149.207	-	17.041.166.829	-



7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về cổ phần hóa	500.000.000	-	500.000.000	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	4.262.330.606	-	4.262.330.606	-
Ký cược, ký quỹ	3.200.000	-	3.200.000	-
Tạm ứng	5.030.458.977	-	5.660.113.340	-
Phải thu khác	29.452.924.843	(2.734.800.525)	34.150.969.166	-
- Thu tiền lãi	42.254.167	-	-	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Tạm phân chia hoạt động hợp tác kinh doanh khu nhà ở Phú Mỹ	7.367.281.094	-	7.367.281.094	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Lãi chậm thanh toán	2.354.824.075	-	2.354.824.075	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Thuế trước bạ của người mua nhà	348.649.500	-	348.649.500	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Tiền mua nhà	124.487.620	-	124.487.620	-
- Phải thu Ban quản lý Công trình Trung tâm Thương mại Bà Rịa	2.040.370.464	(2.040.370.464)	2.040.370.464	-
- Phải thu các đội thi công Xi nghiệp Cầu Đường	7.745.632.303	-	7.945.632.303	-
- Ứng trước tiền đấu giá trạm trộn bê tông	551.000.000	-	551.000.000	-
- Tạm ứng kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án Nam QL 51	1.532.216.000	-	1.588.185.812	-
- Phải thu Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Công nghệ Thiết bị & Kiểm định Xây dựng CONINCO - Chi phí Tư vấn giám sát Công trình Bàu Sen	431.674.000	-	431.674.000	-
- Phải thu Công ty TNHH Khảo Sát Thiết Kế Tư Vấn Sài Gòn - Thẩm tra thiết kế kỹ thuật công trình Bàu Sen	408.000.000	-	408.000.000	-
- Phải thu Công ty Tư vấn Công trình Thủy Bộ Hồng Hưng - Chi phí QH 1/500 cảng nội địa Phước Hoà	300.103.100	(300.103.100)	300.103.100	-
- Phải thu Ông Nguyễn Phúc Hưng	925.287.061	-	925.287.061	-
- Tiền thuế GTGT đầu vào hóa đơn trên 20 triệu chưa thanh toán	-	-	1.919.401.618	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Tổng Hợp Miền Nam - Chi phí thiết kế căn hộ mẫu chung cư Bàu Sen	-	-	1.158.233.268	-
- Tạm ứng tiền đặt trước mua đấu giá tài sản nhà, đất số 40 Lý Thường Kiệt Phường 1-Vũng Tàu	-	-	996.600.000	-

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Phải thu về Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.105.413.818	-	1.082.326.145	-
- Các khoản phải thu khác	3.175.731.641	(394.326.961)	4.608.913.106	-
	39.248.914.426	(2.734.800.525)	44.576.613.112	-
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	8.017.671.546	-	6.775.306.874	-
	8.017.671.546	-	6.775.306.874	-

8. NỢ XẤU

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Ban QL điều hành dự án đường 965 - Công trình sửa chữa nền đường, mặt đường 965 -QL51	152.440.000	-	152.440.000	-
BQLDA Thị Xã Bà Rịa - Công trình Khu nhà ở H20 Bà Rịa	2.591.423.980	-	2.591.423.980	1.813.996.786
BQLDA Thị Xã Bà Rịa - Công trình Khu nhà ở tái định cư Vạn Hạnh Tân Thành	362.334.688	-	362.334.688	253.634.282
Công ty TNHH ITV Thương Mại - Kỹ Thuật & Đầu Tư Petec	4.243.455.937	1.273.036.781	4.243.455.937	4.243.455.937
BQLDA Giao Thông I - Công trình đường ven biển Phước Hải-Phước Tinh	-	-	44.000.000	-
Ban quản lý KCN - Công trình san nền KCN Đông Xuyên	5.889.753	-	158.000.000	79.000.000
Công ty Cổ phần 621 - Công trình cải tạo, nâng cấp đoạn cuối quốc lộ 51B	154.974.051	-	154.974.051	77.487.025
Công ty Điện Miền Nam	174.088.840	-	174.088.840	87.044.420
Các đối tượng khác	3.973.842.621	528.124.243	510.158.446	-
	11.658.449.870	1.801.161.024	8.390.875.942	6.554.618.450

Các khoản nợ phải thu nêu trên là các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán đã được Công ty trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi căn cứ vào khả năng có thể thu hồi. Giá trị có thể thu hồi nêu trên được đánh giá bằng chênh lệch giữa nợ gốc và dự phòng nợ phải thu khó đòi đã trích lập cho từng đối tượng.

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	9.906.890.578	-	5.567.166.673	-
Công cụ, dụng cụ	50.211.818	-	41.680.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ^[1]	173.941.925.455	-	186.847.353.114	-
Thành phẩm	16.227.722.030	-	14.733.909.069	-
Hàng hoá	85.566.238	-	229.469.527	-
Hàng gửi đi bán	398.367.913	-	398.367.913	-
	200.610.684.032	-	207.817.946.296	-

¹⁾ Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Các công trình xây lắp	171.119.378.957	186.049.814.244
- Trụ sở Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	2.796.673.689	3.095.910.563
- Cụm B1 - Trung tâm Hành chính Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	4.855.397.293	4.855.397.293
- Trường THPT Chuyên Lê Quý Đôn	2.888.628.972	2.888.628.972
- Gói thầu 5a Quốc lộ 51B Thành phố Vũng Tàu	21.427.715.444	23.744.931.579
- Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ	1.655.810.011	964.166.782
- Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ (Giai đoạn 2)	316.202.113	994.095.342
- Bệnh viện Đa Khoa Thành phố Vũng Tàu	6.049.245.044	-
- Đường Mỹ Xuân - Ngãi Giao	17.157.313.909	17.571.101.814
- Nhà văn hóa Tân Thành, huyện Tân Thành	20.614.766.901	20.542.725.613
- San lấp mặt bằng Kho Cảng Petec	15.598.880.033	15.598.880.033
- San lấp mặt bằng Cái Mép - Thị vải	3.800.045.041	5.836.735.859
- Cầu máng Suối Giàu Sông Ray	13.583.237.661	13.309.283.247
- Nhà máy xử lý nước Hồ Tràm	4.775.914.278	4.775.914.278
- Hồ chứa nước D3, D4	2.858.158.275	2.858.158.275
- Công trình đường Nguyễn Tất Thành	125.790.912	1.062.599.731
- San lấp mặt bằng thuộc dự án đầu tư xây dựng Cảng Thị Vải	3.174.343.582	20.250.977.802
- Xây dựng tuyến cao tốc Lộ Tè - Rạch Sỏi	13.896.707.672	9.650.652.127
- Các công trình khác	35.544.548.127	38.049.654.934
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	2.822.546.498	797.538.870
	173.941.925.455	186.847.353.114

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	351.725.646	198.215.599
- Chi phí sửa chữa	-	183.327.668
- Các khoản khác	-	216.969.672
	351.725.646	598.512.939
b) Dài hạn		
- Chi phí trước hoạt động của Công ty TNHH MTV Du lịch Udec	4.053.069.679	5.081.069.679
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	8.630.513.061	5.569.502.024
- Chi phí sửa chữa văn phòng Công ty	1.556.934.466	-
- Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	3.758.491.380	2.571.488.000
	17.999.008.586	13.222.059.703

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	20.797.987.869	76.081.059.729	24.737.358.252	1.153.694.739	122.770.100.589
- Tăng do mua sắm	-	3.388.532.297	2.693.734.544	70.600.000	6.152.866.841
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	45.467.693.493	9.954.294.285	1.336.893.674	1.084.079.808	57.842.961.260
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.890.264.069)	(558.135.948)	(66.880.000)	(2.515.280.017)
Số dư cuối năm	66.265.681.362	87.533.622.242	28.209.850.522	2.241.494.547	184.250.648.673
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	9.662.231.012	39.245.677.744	19.105.889.952	827.742.551	68.841.541.259
- Khấu hao trong năm	2.396.817.672	5.298.112.518	1.593.877.913	203.841.508	9.492.649.611
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.890.264.069)	(541.085.948)	(66.880.000)	(2.498.230.017)
Số dư cuối năm	12.059.048.684	42.653.526.193	20.158.681.917	964.704.059	75.835.960.853
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	11.135.756.857	36.835.381.985	5.631.468.300	325.952.188	53.928.559.330
Tại ngày cuối năm	54.206.632.678	44.880.096.049	8.051.168.605	1.276.790.488	108.414.687.820

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 11.271.538.233 VND;
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 25.568.601.783 VND.

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất lâu dài	Quyền sử dụng đất có thời hạn	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	20.057.760.000	6.061.851.764	26.119.611.764
Số dư cuối năm	20.057.760.000	6.061.851.764	26.119.611.764
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	2.351.331.813	2.351.331.813
- Khấu hao trong năm	-	279.980.716	279.980.716
Số dư cuối kỳ	-	2.631.312.529	2.631.312.529
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	20.057.760.000	3.710.519.951	23.768.279.951
Tại ngày cuối năm	20.057.760.000	3.430.539.235	23.488.299.235

Quyền sử dụng đất lâu dài bao gồm:

- Lô đất tại đường 3/2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có diện tích đất 1.999 m², đang được Công ty sử dụng làm trụ sở văn phòng;
- Khu đất quanh mỏ đá lô số 4 Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Diện tích lô đất: 4.400 m². Mục đích: làm sân công nghiệp phục vụ khi khai thác đá.

Quyền sử dụng đất có thời hạn bao gồm:

- Lô đất tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có diện tích 21.350 m² với thời hạn thuê 50 năm bắt đầu từ năm 2002, đang được Công ty sử dụng làm nơi đặt trạm trộn bê tông;
- Mỏ đá lô số 4 núi Ông Cầu, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Diện tích mỏ đá: 16,46 ha. Mục đích: khai thác đá. Thời hạn khai thác đến ngày 16/09/2022.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa và cơ sở hạ tầng cho thuê	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	120.467.936.606	120.467.936.606
- Tăng do đầu tư XDCB	347.631.920.608	347.631.920.608
Số dư cuối năm	468.099.857.214	468.099.857.214
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	45.464.018.914	45.464.018.914
- Khấu hao trong năm	8.399.785.218	8.399.785.218
Số dư cuối năm	53.863.804.132	53.863.804.132
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	75.003.917.692	75.003.917.692
Tại ngày cuối năm	414.236.053.082	414.236.053.082

- Giá trị còn lại cuối năm của Bất động sản đầu tư đã dùng đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là: 414.236.053.082 đồng.

- Bất động sản đầu tư cho thuê tăng trong năm bao gồm nhà kho tại Công ty Cổ phần Thành chí tổng nguyên giá là 6.336.672.455 VND và khách sạn Nemo (trước đây là khách sạn Golf Phú Mỹ) tại Công ty TNHH Du lịch UDEC tổng nguyên giá là 341.295.248.153 VND, được lập phương án đầu tư và phê duyệt lần đầu ngày 07/03/2007.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng dài hạn lô đất tại 187 Võ Thị Sáu, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, có tổng diện tích 721,5 m², nguyên giá là 15.562.654.545 VND đã thanh lý, nhượng bán toàn bộ trong năm.

14. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒ DANG DÀI HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Khu nhà ở Phú Mỹ	3.241.431.411	3.241.431.411	3.241.431.411	3.241.431.411
- Khu đô thị mới Quốc lộ 51	1.606.168.820	1.606.168.820	1.606.168.820	1.606.168.820
- Khu nhà ở Châu Pha	1.482.087.736	1.482.087.736	1.482.087.736	1.482.087.736
- Khu nhà ở H20 lô M1	1.400.535.825	1.400.535.825	1.400.535.825	1.400.535.825
- Khu nhà ở tái định cư H20	1.508.905.566	1.508.905.566	1.508.905.566	1.508.905.566
- Các công trình khác	5.006.626.519	5.006.626.519	5.006.626.519	5.006.626.519
	14.245.755.877	14.245.755.877	14.245.755.877	14.245.755.877

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Xây dựng cơ bản dở dang	9.375.597.487	386.908.073.661
- Khu biệt thự Long Hải	262.511.221	262.511.221
- Khách sạn Nemo (trước đây là khách sạn Golf Phú Mỹ)	-	384.462.641.630
- Khu nhà ở Châu Pha	264.518.416	264.518.416
- Công trình hồ Ba Sinh	770.254.339	770.254.339
- Công trình Cảng Bến Súc	380.982.328	380.982.328
- Dự án Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao ^[1]	5.353.631.456	-
- Công trình nhà máy Gạch ngói không nung ^[2]	1.631.087.600	-
- Công trình 227 Võ Thị Sáu	712.612.127	712.612.127
- Các công trình khác	-	54.553.600
b) Mua sắm	5.407.860.000	5.407.860.000
- Quyền sử dụng đất	5.407.860.000	5.407.860.000
	14.783.457.487	392.315.933.661

^[1] Dự án được phê duyệt theo Quyết định số 211A/QĐ-UDEC của Hội đồng quản trị ngày 07/07/2017 với thời gian khai thác là 10 năm, dự án bắt đầu triển khai từ cuối năm 2017 và hoàn thành dự kiến đầu năm 2018, tổng mức đầu tư của dự án là 11.649.987.000 VND. Tính đến ngày 31/12/2017, dự án đang triển khai giai đoạn cuối.

^[2] Công trình nhà máy Gạch ngói không nung được mở rộng theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 06/2016.NQHĐQT ngày 08/11/2016, dự án bắt đầu triển khai từ cuối năm 2016 và hoàn thành dự kiến trong năm 2018. Tổng mức đầu tư của dự án là 2 tỷ đồng. Tính đến ngày 31/12/2017, dự án đang triển khai giai đoạn cuối.

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công ty TNHH Cảng Quốc Tế Thị Vải	-	24.150.138.456
- Liên danh Lotte-Halla-Hanshin	2.944.899.236	9.533.228.772
- Công ty Cổ phần BeeGreen	438.658.535	6.310.338.707
- BQLDA Chuyên ngành Dân dụng và Công nghiệp ^[1]	103.710.635.694	-
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	23.657.898.083	17.399.898.896
	130.752.091.548	57.393.604.831
b) Dài hạn		
- Người mua nhà trả tiền trước	1.749.999.999	1.749.999.999
	1.749.999.999	1.749.999.999

[1] Khoản ứng trước theo hợp đồng thi công xây dựng số 37/2017/HĐXD ngày 16/06/2017 giữa Ban quản lý dự án chuyên ngành Dân dụng và Công nghiệp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Liên danh Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Dic số 4 về việc xây lắp và thiết bị các khối nhà thuộc dự án Bệnh viện Đa khoa thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.



17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty TNHH Bản Việt	2.714.626.930	2.714.626.930	4.849.235.290	4.849.235.290
- Công ty Cổ Phần Nam Việt	-	-	1.518.911.847	1.518.911.847
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoàng Hà	-	-	5.019.284.334	5.019.284.334
- Chi Nhánh Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung Tại Tp.HCM	5.371.448.940	5.371.448.940	-	-
- Công ty TNHH Kỹ thuật Nền móng và Xây dựng Hồng Đức	5.300.812.253	5.300.812.253	5.800.812.253	5.800.812.253
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật liệu xây dựng số 15	5.136.624.599	5.136.624.599	6.906.888.935	6.906.888.935
- Phải trả cho các đối tượng khác	95.370.285.446	95.370.285.446	83.706.489.434	83.706.489.434
	113.893.798.168	113.893.798.168	107.801.622.093	107.801.622.093

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	20.592.281.240	447.163.368	5.833.244.940	6.488.022.501	21.409.959.406	610.063.973
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	1.208.741	61.603.859	56.896.515	-	5.916.085
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	278.390.487	3.520.812.260	178.987.785	-	3.620.214.962
Thuế thu nhập cá nhân	-	313.922.542	679.416.426	533.104.204	-	460.234.764
Thuế tài nguyên	-	288.712.590	2.401.509.550	2.337.932.720	-	352.289.420
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	955.432.249	955.432.249	-	-
Các loại thuế khác	360.891.670	-	11.000.000	11.000.000	360.891.670	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.699.280.817	775.752.000	916.480.800	-	1.558.552.017
	20.953.172.910	3.028.678.545	14.238.771.284	11.477.856.774	21.770.851.076	6.607.271.221

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Trích trước chi phí thi công các công trình ^(*)	17.605.453.559	24.882.401.969
- Chi phí phải trả khác	-	8.918.000
	17.605.453.559	24.891.319.969

^(*): Chi tiết trích trước chi phí thi công các công trình tại thời điểm 31/12/2017 như sau:

	31/12/2017	01/01/2017
- Công trình khu nhà ở H20 Lô M	1.395.036.117	1.395.036.117
- Công trình Đường D10 - giai đoạn 2	472.896.172	683.828.472
- Công trình khu nhà ở Phú Mỹ - huyện Tân Thành	424.361.708	1.495.564.573
- Công trình kho số 7, số 8 Thành Chí	799.687.803	863.647.525
- Công trình Đường quy hoạch D10, Khu du lịch Chí Linh	-	1.887.266.253
- Công trình Sửa chữa nhà kho số 5	669.641.887	-
- Công trình chung cư Bàu Sen	1.192.157.727	2.972.157.727
- Công trình thảm Bê tông nhựa nóng	3.883.899.092	1.011.173.376
- Công trình nhà xưởng Tiến Hùng	369.849.355	3.993.429.546
- Công trình Đầu tư Xây dựng cảng Thị Vải - Gói thầu PK3A	4.286.598.310	-
- Công trình đường Liên Cảng Cái Mép - Thị vải	-	1.552.885.685
- Công trình khu du lịch Oceanami	-	6.799.432.528
- Các công trình khác	4.111.325.388	2.227.980.167
	17.605.453.559	24.882.401.969



20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Tài sản thừa chờ giải quyết	8.211.977	-
Kinh phí công đoàn	221.580.894	199.186.448
Bảo hiểm xã hội	163.433.576	347.180.975
Bảo hiểm y tế	12.560.334	11.191.647
Bảo hiểm thất nghiệp	33.905.245	4.820.597
Phải trả về cổ phần hóa	40.400.058.802	40.400.058.802
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.960.000	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	51.640.854.029	55.241.163.719
- Chi phí khu Hàng Dương - Tiền đền bù	1.291.280.460	1.291.280.460
- Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	85.393.940	151.599.691
- Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu ^[1]	4.000.000.000	3.986.375.000
- Tạm thu phí chuyển nhượng của người mua (Dự án khu nhà ở Phú Mỹ)	1.233.541.398	1.233.541.398
- Công ty TNHH Đông Nam - Góp vốn đầu tư khu đô thị mới quốc lộ 51	2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty Cổ phần Tân Thành - Thu lãi chậm thanh toán và phân chia lại	3.847.955.927	3.847.955.927
- Công ty Cổ phần Tân Thành - Góp vốn liên doanh khu nhà ở Á Châu	256.169.252	256.169.252
- Tiền đền bù khu Chí Linh	198.272.500	198.272.500
- Công ty Ấn tượng mới - Thiết kế cao ốc Thương mại Bàu Sen	10.884.510	10.884.510
- Cổ tức phải trả cổ đông	29.212.190.470	29.212.190.470
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả của Công ty con	2.835.000.000	2.100.000.000
- Kinh phí đền bù dự án Đường Hạ Long lên Núi Nhỏ	494.311.087	2.058.156.507
- Phải trả khác	6.175.854.485	8.894.738.004
	92.493.564.857	96.203.602.188
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	440.810.784	152.324.720
Các khoản phải trả, phải nộp khác	87.982.765.039	78.916.285.084
- Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu ^[1]	87.982.765.039	78.916.285.084
	88.423.575.823	79.068.609.804

^[1] Căn cứ theo thỏa thuận hai bên tại Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 100042.01/PL05 ngày 25/05/2017 giữa Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, số lãi vay mà Công ty phải trả cho Ngân hàng trong năm 2018 là 4.000.000.000 VND và số được gia hạn trả từ năm 2019 đến năm 2027 là 87.982.765.039 VND.

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2017		Trong năm		31/12/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	97.245.088.168	97.245.088.168	191.472.236.020	196.030.643.455	92.686.680.733	92.686.680.733
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	8.126.000.000	8.126.000.000	29.342.000.000	8.126.000.000	29.342.000.000	29.342.000.000
	105.371.088.168	105.371.088.168	220.814.236.020	204.156.643.455	122.028.680.733	122.028.680.733
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn	199.379.718.462	199.379.718.462	5.100.000.000	12.296.000.000	192.183.718.462	192.183.718.462
	199.379.718.462	199.379.718.462	5.100.000.000	12.296.000.000	192.183.718.462	192.183.718.462
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(8.126.000.000)	(8.126.000.000)	(29.342.000.000)	(8.126.000.000)	(29.342.000.000)	(29.342.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	191.253.718.462	191.253.718.462			162.841.718.462	162.841.718.462

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các đối tượng khác của Công ty như sau:

	<u>Loại tiền</u>	<u>Lãi suất năm</u>	<u>Hình thức đảm bảo</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
				<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Thế chấp ¹⁾	58.738.358.559	65.419.932.833
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Thế chấp ¹⁾	32.548.322.174	29.522.236.272
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Thế chấp ¹⁾	-	852.919.063
Vay cá nhân	VND	Theo từng hợp đồng vay	Tín chấp	1.400.000.000	1.450.000.000
				<u>92.686.680.733</u>	<u>97.245.088.168</u>

¹⁾ Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Hình thức đảm bảo	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	2027	Thế chấp ^[*]	129.200.508.971	130.800.508.971
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu - Côn Đảo	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	2024	Thế chấp ^[*]	25.483.209.491	24.179.209.491
Vay cá nhân	VND	Theo từng hợp đồng vay	2021	Tin chấp	37.500.000.000	44.400.000.000
					192.183.718.462	199.379.718.462
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					29.342.000.000	8.126.000.000
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					162.841.718.462	191.253.718.462

^[*]Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
- Trích trước chi phí hoàn nguyên	2.237.062.412	1.108.747.412
	2.237.062.412	1.108.747.412

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	350.000.000.000	2.035.484.756	(1.686.409.906)	13.430.094.392	2.626.918.076	3.895.599.756	36.504.337.713	406.806.024.787
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	5.005.706.843	1.159.898.140	6.165.604.983
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(1.050.000.000)	(1.050.000.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	1.756.269.012	-	(1.756.269.012)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(1.214.695.043)	(1.019.039.636)	(2.233.734.679)
Tặng khác	-	174.091	-	-	-	-	(174.091)	-
Số dư cuối năm trước	350.000.000.000	2.035.658.847	(1.686.409.906)	15.186.363.404	2.626.918.076	5.930.342.544	35.595.022.126	409.687.895.091
Số dư đầu năm nay	350.000.000.000	2.035.658.847	(1.686.409.906)	15.186.363.404	2.626.918.076	5.930.342.544	35.595.022.126	409.687.895.091
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	5.201.476.406	1.733.333.345	6.934.809.751
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(735.000.000)	(735.000.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	1.500.000.000	-	(1.500.000.000)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(2.196.027.618)	(424.898.140)	(2.620.925.758)
Số dư cuối năm nay	350.000.000.000	2.035.658.847	(1.686.409.906)	16.686.363.404	2.626.918.076	7.435.791.332	36.168.457.331	413.266.779.084

Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện như sau:

	Tại công ty mẹ ^[1]	Tại Công ty con ^[2]	Tổng Cộng
	VND	VND	VND
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.732.888.646	463.138.972	2.196.027.618
Trích quỹ Đầu tư phát triển	1.500.000.000	-	1.500.000.000

^[1] Tại Công ty mẹ: Lợi nhuận năm 2016 được phân phối theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-UDEC ngày 27/04/2017 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017.

^[2] Tại Công ty con: Là phần tương ứng với tỷ lệ lợi ích Công ty mẹ được hưởng từ trích lập các quỹ trong năm của Công ty con.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2017	Tỷ lệ	01/01/2017	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	236.911.920.000	67,69%	236.911.920.000	67,69%
Các cổ đông khác	110.148.080.000	31,47%	110.148.080.000	31,47%
Cổ phiếu quỹ	2.940.000.000	0,84%	2.940.000.000	0,84%
Cộng	350.000.000.000	100%	350.000.000.000	100%

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	350.000.000.000	350.000.000.000
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	350.000.000.000	350.000.000.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	350.000.000.000	350.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35.000.000	35.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	35.000.000	35.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	294.000	294.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	294.000	294.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	34.706.000	34.706.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	34.706.000	34.706.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	16.686.363.404	15.186.363.404
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	2.626.918.076	2.626.918.076
	19.313.281.480	17.813.281.480

24. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	290.360.799.674	205.287.895.272
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa khác	97.530.660.884	193.887.221.904
Doanh thu kinh doanh bất động sản	29.169.120.000	547.382.183.245
Doanh thu cung cấp dịch vụ	51.498.966.334	31.659.934.116
	468.559.546.892	978.217.234.537

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động xây lắp	276.384.398.257	196.074.122.477
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	64.864.087.394	142.506.380.334
Giá vốn kinh doanh bất động sản	15.611.238.497	558.309.392.066
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	39.951.606.646	22.858.135.556
	396.811.330.794	919.748.030.433

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	500.807.350	822.473.822
	500.807.350	822.473.822

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền vay	19.858.310.509	23.259.202.127
	19.858.310.509	23.259.202.127

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nhân công	790.466.953	553.676.163
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.786.972.270	4.056.376.754
	3.577.439.223	4.610.052.917

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.080.249.862	1.232.323.475
Chi phí nhân công	13.851.756.648	12.169.359.427
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.168.872.690	1.200.505.771
Chi phí dự phòng	8.021.031.354	1.376.331.139
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.032.881.377	1.907.711.103
Chi phí khác bằng tiền	11.633.713.336	10.479.667.370
	38.788.505.267	28.365.898.285

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	490.222.727	4.280.067.893
Tiền điện cung cấp	266.946.391	973.580.255
Vật tư thu hồi	228.693.604	-
Thu nhập từ bán công cụ, dụng cụ	16.363.637	133.418.182
Thu nhập từ các khoản công nợ xác định không phải trả	-	1.866.922.820
Tiền hỗ trợ của Chi cục tiêu chuẩn đo lường chất lượng	164.727.992	-
Thu nhập từ đánh giá mỏ đá để phân chia tiền cấp quyền khai thác	108.395.160	264.209.091
Các khoản khác	183.805.221	128.084.179
	1.459.154.732	7.646.282.420

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Tiền điện, nước cung cấp	266.946.391	1.006.041.221
Các khoản phạt vi phạm hành chính	172.282.678	694.559.116
Lãi chậm nộp bảo hiểm	14.825.755	-
Các khoản truy thu thuế	-	191.290.087
Khấu hao Bất động sản đầu tư không cho thuê	-	1.124.337.260
Xử lý công nợ	55.969.812	-
Chi phí từ đánh giá mỏ đá để phân chia tiền cấp quyền khai thác	108.395.160	264.209.091
Các khoản khác	409.881.374	156.886.259
	1.028.301.170	3.437.323.034

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty mẹ	2.216.949.183	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại các Công ty con	1.303.863.077	1.099.879.000
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.520.812.260	1.099.879.000

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	5.201.476.406	5.005.706.843
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	5.201.476.406	5.005.706.843
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	34.706.000	34.706.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	150	144

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hằng năm.

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	170.717.527.726	144.134.032.805
Chi phí nhân công	52.191.783.875	36.840.667.916
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.172.415.545	22.594.828.742
Chi phí dự phòng	8.021.031.354	1.326.099.046
Chi phí dịch vụ mua ngoài	145.158.692.731	144.169.205.361
Chi phí khác bằng tiền	14.008.580.216	14.429.776.437
	408.270.031.446	363.494.610.307

35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.719.739.652	-	42.726.626.365	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	289.574.858.190	(9.857.288.846)	195.996.187.100	(1.836.257.492)
Các khoản cho vay	700.000.000	-	400.000.000	-
	320.994.597.842	(9.857.288.846)	239.122.813.465	(1.836.257.492)
			Giá trị sổ kế toán	
			31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ			284.870.399.195	296.624.806.630
Phải trả người bán, phải trả khác			294.810.938.848	283.073.834.085
Chi phí phải trả			17.605.453.559	24.891.319.969
			597.286.791.602	604.589.960.684

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động

động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác)

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.719.739.652	-	-	30.719.739.652
Phải thu khách hàng, phải thu khác	271.699.897.798	8.017.671.546	-	279.717.569.344
Các khoản cho vay	700.000.000	-	-	700.000.000
Cộng	303.119.637.450	8.017.671.546	-	311.137.308.996
Tại ngày 01/01/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	42.726.626.365	-	-	42.726.626.365
Phải thu khách hàng, phải thu khác	187.384.622.734	6.775.306.874	-	194.159.929.608
Các khoản cho vay	400.000.000	-	-	400.000.000
Cộng	230.511.249.099	6.775.306.874	-	237.286.555.973

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của 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) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2017				
Vay và nợ	122.028.680.733	82.841.209.491	80.000.508.971	284.870.399.195
Phải trả người bán, phải trả khác	206.387.363.025	23.440.810.784	64.982.765.039	294.810.938.848
Chi phí phải trả	17.605.453.559	-	-	17.605.453.559
	346.021.497.317	106.282.020.275	144.983.274.010	597.286.791.602

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2017				
Vay và nợ	105.371.088.168	97.253.209.491	94.000.508.971	296.624.806.630
Phải trả người bán, phải trả khác	204.005.224.281	20.152.324.720	58.916.285.084	283.073.834.085
Chi phí phải trả	24.891.319.969	-	-	24.891.319.969
	334.267.632.418	117.405.534.211	152.916.794.055	604.589.960.684

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

36. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	196.572.236.020	224.388.896.446

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	208.326.643.455	497.851.883.017

37. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

38. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Trong năm, Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản xây lắp và sản xuất vật liệu xây dựng, các hoạt động khác chiếm tỷ trọng không đáng kể (dưới 10%) trong kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và trong tổng giá trị tài sản. Đồng thời, hoạt động của Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do vậy, Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

39. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu nhập của Tổng giám đốc	371.560.000	316.949.159
Thu nhập của những thành viên trong Ban TGD và HĐQT khác	973.281.538	1.002.749.999

40. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Một số chỉ tiêu được phân loại và điều chỉnh lại cho phù hợp với số liệu so sánh năm 2016:

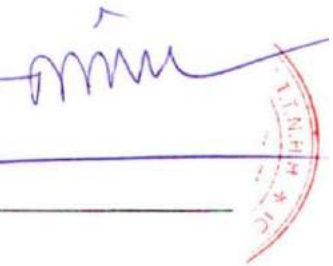
	Mã số	Điều chỉnh lại trên báo cáo năm nay	Đã trình bày trên báo cáo năm trước
		VND	VND
a) Bảng Cân đối kế toán hợp nhất			
- Hàng tồn kho	141	207.817.946.296	222.063.702.173
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	14.245.755.877	-
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	392.315.933.661	386.908.073.661
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	17.041.166.829	22.449.026.829
- Người mua trả tiền trước dài hạn	332	1.749.999.999	-
- Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	-	1.749.999.999
- Thặng dư vốn cổ phần	412	2.035.658.847	2.035.484.756
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	35.595.022.126	35.595.196.217
b) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất			
- Tăng, giảm các khoản phải thu	11	146.687.959.241	141.280.099.241
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	(27.604.657.238)	(22.196.797.238)



Văn Công Đức
Người lập biểu



Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng

Hồ Thanh Côn
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2018

Vũng Tàu, ngày 12 tháng 04 năm 2018
Xác nhận của đại diện theo pháp luật của Công ty



HỒ THANH CỒN

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

Địa chỉ : Số 37, Đường 3 tháng 2 , phường 8, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Tel : (0254) 3859617 Fax: (0254) 3859618

Email : udec-brvt@udec.com.vn Website: www.udec.com.vn