



**BCTN
2011**



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2011

HODECO

MÁI ẤM TRỌN NIỀM TIN

NỘI DUNG

I. Tâm nhìn, sứ mệnh, mục tiêu & chiến lược phát triển

II. Lịch sử hoạt động của Công ty

III. Báo cáo của Chủ Tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc

IV. Báo cáo của Ban Giám Đốc

V. Báo cáo tài chính

VI. Giải trình Báo cáo tài chính & Báo cáo kiểm toán

VII. Tổ chức nhân sự

VIII. Thông tin về Cổ đông

IX. Kết luận

I. TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, MỤC TIÊU & CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (HODECO) là Công ty hàng đầu và có nhiều kinh nghiệm về lĩnh vực Bất động sản tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Trong những năm tới Công ty sẽ tạo bước đột phá phát triển vững mạnh, là công ty hàng đầu về Bất động sản không chỉ ở Bà Rịa – Vũng Tàu, mang lại những đóng góp thiết thực cho cộng đồng. Công ty Với 21 năm trưởng thành và phát triển, bằng sự năng động, sáng tạo, nhiệt huyết của toàn thể lãnh đạo cán bộ công nhân viên, Công ty đã khẳng định được vị thế và thương hiệu của mình trên thị trường. Với phương châm xây dựng và lớn mạnh cùng sự phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Công ty đã thực hiện nhiều dự án lớn, xây dựng nhiều khu đô thị, nhà ở tiêu biểu trong địa bàn tỉnh như:

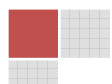
- ❖ Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa
- ❖ Trung tâm thương mại
- ❖ Tổ hợp Siêu thị - Văn phòng – Chung cư 21 tầng
- ❖ Khu đô thị mới Phú Mỹ
- ❖ Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình – Phường 10
- ❖ Khu Tái Định cư Bến Đình
- ❖ Khu Biệt thự 16B – Võ Thị Sáu
- ❖ Khu nhà ở Đồi 2 Phường 10 ...

Hoạt động trong lĩnh vực bất động sản với vốn điều lệ hơn 238 tỷ, không lớn nếu so với các công ty hoạt động trong ngành, tuy nhiên với lợi thế sở hữu quỹ đất sạch lớn được tích lũy sớm trong nhiều năm qua, cơ cấu dự án hợp lý cả về ngắn, trung và dài hạn, HODECO đã duy trì sự phát triển bền vững với tốc độ tăng trưởng và lợi nhuận cao.

Trong năm 2011, Công ty đã phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 200.000.000.000 đồng lên 238.999.020.000 đồng. Bằng hình thức: trả cổ tức đợt 2 năm 2010 bằng cổ phiếu tỷ lệ 20%.

Với những thành tích đã đạt được, Công ty đã vinh dự nhận được Bằng khen của Chính phủ năm 2006, 2007 và Huân chương lao động hạng 3 năm 2008 do Chủ tịch Nước trao tặng, nhiều năm liên tục giải thưởng Ngọn Hải Đăng được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trao tặng. Trong năm 2010, Công ty cũng đón nhận giải thưởng: “Thương hiệu chứng khoán úy tín”. Cùng với những thành tích của Công ty, Ông Đoàn Hữu Thuận – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc cũng vinh dự nhận giải thưởng “Doanh nhân Việt –2010” do Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam trao tặng và vào tháng 06/2010, Chủ tịch Nước trao tặng Huân chương lao động hạng 3. Đồng thời đón nhận giấy chứng nhận ISO 9001-2008 của [Trung tâm chứng nhận phù hợp tiêu chuẩn QUACERT](#).

Là đơn vị tiên phong về lĩnh vực Bất động sản tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Công ty cũng thực hiện tốt công tác Xã hội, tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, ủng hộ các quỹ phòng chống bão lụt, nuôi dưỡng bà mẹ liệt sĩ, tích cực ủng hộ quỹ xóa đói giảm nghèo, chương trình học sinh nghèo hiếu học và các chương trình xã hội khác do UBND Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao



Động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi, nuôi 10 em bị chất độc da cam suốt đời.

HODECO nhận thức con người chính là nền tảng để phát triển bền vững, nên đã chú trọng công tác tuyển dụng, đào tạo đội ngũ cán bộ nhiều kinh nghiệm, đầy tâm huyết, chuyên môn giỏi. Đồng thời thực hiện áp dụng Hệ thống Quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2008... HODECO đã từng bước hoàn thiện cấu trúc bộ máy tổ chức để đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới. Chúng tôi tin tưởng trong tương lai không xa, HODECO sẽ là một thương hiệu mạnh không chỉ trong địa bàn tỉnh mà còn trong phạm vi cả nước.

Chúng tôi xin được bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc về sự chỉ đạo, hợp tác và giúp đỡ có hiệu quả của các quan chức và ban ngành hữu quan, các đối tác trong và ngoài nước, đặc biệt là xin cảm ơn sự tin tưởng của khách hàng và nhà đầu tư của HODECO vào tiềm năng phát triển của Công ty trong các năm qua cũng như các năm sắp tới.

Các mảng hoạt động của HODECO bao gồm:

- ❖ Phát triển dự án và kinh doanh bất động sản
- ❖ Xây lắp công trình
- ❖ Sản xuất vật liệu xây dựng
- ❖ Dịch vụ du lịch
- ❖ Dịch vụ cho thuê bất động sản
- ❖ Đại lý giao dịch chứng khoán

Phát triển dự án, kinh doanh và cho thuê bất động sản là hoạt động chủ lực của HODECO, chiếm gần 84% doanh thu và 89% lãi gộp của Công ty, bao gồm:

- ❖ Phát triển các khu dân cư (biệt thự, nhà phố, chung cư cao tầng) chủ yếu trên địa bàn Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;
- ❖ Kinh doanh các thành phẩm (nhà phố, căn hộ...);
- ❖ Đầu giá, đầu tư, chuyển nhượng đất dự án;
- ❖ Cho thuê các bất động sản của Công ty.

Phát triển xây lắp công trình (xây dựng) là hoạt động phụ của Công ty, chỉ chiếm khoảng 5% tổng doanh thu. Hiện tại công ty có 02 công ty con và 01 công ty liên kết có khả năng thi công các dự án cao tầng. Hoạt động bao gồm:

- ❖ Thi công các công trình của công ty
- ❖ Nhận thi công các công trình đường xá bằng vốn ngân sách nhà nước và các công trình văn phòng hành chính

Phát triển Sản xuất vật liệu xây dựng chiếm khoảng 11% doanh thu và lợi nhuận gộp của Công ty. Các sản phẩm chủ yếu bao gồm:

- ❖ Bê tông thương phẩm
- ❖ Ống cống ly tâm
- ❖ Gạch lát con sâu

Các dịch vụ khác:

- ❖ Dịch vụ du lịch

❖ Sàn giao dịch bất động sản

Trong những năm tới, Công ty tiếp tục đẩy mạnh việc phát triển các dự án, kinh doanh nhà, đất. Đồng thời tiếp tục tích lũy các quỹ đất phục vụ cho các kế hoạch trung và dài hạn, phần đầu chia cổ tức cho cổ đông hằng năm với tỷ lệ từ 20% đến 30% trong đó có ít nhất 10% bằng tiền mặt.

THÔNG TIN CÔNG TY

Tên gọi:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA-VŨNG TÀU

Tên tiếng Anh:

BA RỊA – VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JSC

Tên viết tắt:

HODECO

Quyết định thành lập số: 262/QĐUB ngày 29/05/1990 của UBND Đặc Khu Vũng Tàu Côn Đảo. Ngày 29/09/2001 đã được thủ tướng chính phủ ra quyết định số 1274/QĐ-TTg v/v chuyển doanh nghiệp nhà nước Công ty Phát Triển Nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thành Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu.

Trụ sở văn phòng:

Tầng 3, HODECO PLAZA, 36 Nguyễn Thái Học, P7, Tp. Vũng Tàu

Tel: 064 3856 274 Fax: 064 3856 205

Website: www.hodeco.vn

Email: info@hodeco.vn

II. LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Tóm lược về Công ty:

❖ Thành lập:

Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (HODECO) tiền thân là doanh nghiệp nhà nước được thành lập theo quyết định số 262/QĐUB ngày 29/05/1990 của UBND Đặc Khu Vũng Tàu Côn Đảo. Ngày 29/09/2001 đã được thủ tướng chính phủ ra quyết định số 1274/QĐ-TTg v/v chuyển doanh nghiệp nhà nước Công ty Phát Triển Nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thành Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu.

❖ Chuyển đổi sở hữu Công ty:

Năm 2002, sau khi được chuyển đổi sang hoạt động trong mô hình Doanh nghiệp cổ phần. Quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh công ty đã khẳng định được vị thế, thương hiệu của Doanh nghiệp trên thị trường trong và ngoài nước. Trong công tác xây dựng Công ty luôn đặt chất lượng, hiệu quả lên hàng đầu, bên cạnh đó cũng coi trọng và thực hiện tốt chính sách hậu mãi đối với khách hàng của công ty. Những công trình do HODECO xây dựng có những tiêu chuẩn kỹ thuật tiên tiến, đảm bảo về chất lượng công trình và tính mỹ thuật cao.

❖ Niêm yết:

Ngày 05/10/2007 Công ty đã chính thức được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh và trở thành Công ty đại chúng với gần 400 cổ đông. Trong đó vốn nhà nước chiếm tỷ lệ 15%, các cổ đông khác chiếm 85%.

2. Ngành nghề kinh doanh:

- ❖ Kinh doanh - Phát triển nhà.
- ❖ Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.
- ❖ Xây dựng các công trình giao thông.
- ❖ Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng.
- ❖ Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng, vữa.
- ❖ Kinh doanh các dịch vụ du lịch.
- ❖ Đại lý dịch vụ bưu điện.

III. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ngày 29/03/2011 Đại hội đồng cổ đông Công Ty CP Phát Triển Nhà đã tổ chức và đã bầu ra HĐQT công ty gồm 07 thành viên .

1. Ông Đoàn Hữu Thuận
2. Ông Lâm Hoàng Lộc
3. Ông Trần Quốc Tạo
4. Ông Phan Văn Minh
5. Ông Lê Viết Liên
6. Ông Dương Ngọc Thanh
7. Bà Bùi Thị Thịnh.

Hội đồng quản trị dưới sự chủ tọa của Ông Lê Viết Liên phiên họp đầu tiên của HĐQT đã bầu ra chủ tịch HĐQT là Ông Đoàn Hữu Thuận; Phó chủ tịch HĐQT là Ông Phan Văn Minh.

Trong năm 2011 HĐQT Công ty trên cơ sở nhiệm vụ phân công, các thành viên trong hội đồng đã thực hiện trách nhiệm theo điều lệ tổ chức hoạt động của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà. Cụ thể HĐQT đã thực hiện các nhiệm vụ cơ bản sau :

1. Về công tác tổ chức bộ máy hoạt động của công ty:

Với nhiệm vụ được phân công các thành viên, HĐQT đã họp và quyết định các vấn đề quan trọng trong chiến lược phát triển sản xuất, cơ cấu tổ chức bộ máy sản xuất của Công ty cho phù hợp quy mô và điều kiện thực tế, bổ nhiệm các chức danh của công ty theo quy định.

Trong năm 2011 HĐQT Công ty đã họp tổng cộng 07 phiên chính thức và hội ý hai lần.

Trong các cuộc họp các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty được đưa ra thảo luận một cách nghiêm túc, có kết luận và biểu quyết theo quy định.

2. Các nội dung chính của các cuộc họp HĐQT công ty:

Qua các cuộc họp HĐQT đã họp bàn bạc và thông qua các Nội dung tập trung chủ yếu vào các vấn đề sau:

a. Chiến lược phát triển sản xuất của Công ty.

❖ HĐQT họp đã phân tích tình, đánh giá hình kinh tế xã hội trong năm 2011 nhằm phục vụ công tác xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm của công ty. Trên cơ sở đó xác định kế hoạch thực hiện từng dự án phù hợp với từng thời kỳ và điều kiện thực tế nhằm đảm bảo mục tiêu và chỉ tiêu đề ra.

❖ Đối với việc tìm kiếm cơ hội đầu tư và triển khai các dự án đầu tư mới cũng được quan tâm. Trong năm 2011 công ty đã được UBND Tỉnh cho phép về chủ trương đầu tư khu du lịch cao cấp tại phường 11 TP Vũng Tàu. Công ty cũng đẩy mạnh công tác chuẩn bị đầu tư cho các dự án có chủ trương đầu tư. Trong năm 2011 Dự án Khu đô thị Phước Thắng 75,355ha đã được UBND Tỉnh trao giấy Chứng nhận đầu tư.

❖ Tham gia góp vốn và đầu tư vào các doanh nghiệp khác: cụ thể Cty đã tham gia góp vốn thêm vào công ty CP cấp nước Châu Đức với mức góp thêm là 5 tỷ đồng.

❖ HĐQT đã quyết định các vấn đề liên quan đến giá bán các sản phẩm của công ty để giao cho phòng kinh doanh thực hiện; thông qua các phương án bán nhà, các đồ án quy hoạch chi tiết 1/500, các dự án do công ty làm chủ đầu tư theo quy định.

b. Các chỉ tiêu đạt được trong năm :

- ❖ Giá trị sản lượng : 656 tỷ đồng. Đạt 101%,
- ❖ Doanh thu : 402 tỷ đồng. Đạt 90%,
- ❖ Lợi nhuận trước thuế : 95,35 tỷ đồng. Đạt 80%,

Đánh giá chung hoạt động của HĐQT: bám sát nghị quyết của Đại Hội Đồng cổ đông, triển khai thực hiện kế hoạch đề ra theo đúng các quy định hiện hành. Nhạy bén và năng động trong công tác điều hành.

3. Vai trò lãnh đạo của từng cá nhân trong HĐQT:

Trong HĐQT có 2 thành viên độc lập và 05 thành viên kiêm nhiệm các chức vụ Lãnh đạo , Quản lý trong Công ty; các thành viên ý thức được trách nhiệm của mình để phấn đấu hoàn thành tốt nhiệm vụ mà các cổ đông tin tưởng và giao phó.

Trong công tác Lãnh đạo, vai trò cá nhân của từng người là rất quan trọng, không những biết lắng nghe ý kiến, sàng lọc các đề xuất để đưa ra chiến lược của Công ty, mà còn là đầu mối của sự thống nhất quan điểm. Các thành viên HĐQT độc lập

thường xuyên đóng góp cho HĐQT nhiều ý kiến có chất lượng và khách quan trong thảo luận về quản trị Công ty.

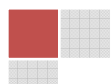
Các thành viên HĐQT trong năm qua đã tham gia đầy đủ các cuộc họp được triệu tập. Tích cực học hỏi để nâng cao trình độ quản lý và nắm bắt các diễn biến phức tạp của tình hình kinh tế – xã hội trong và ngoài nước nhằm đóng góp các ý kiến xây dựng quyết sách sát với thực tế. Nhiều thành viên năng động sáng tạo trong công việc, luôn đưa ra các ý kiến tranh luận có tính xây dựng cao.

Trong năm qua HĐQT đã hết sức quan tâm đến việc tích cực thu hồi vốn (Trong năm 2011 công ty đã thu được các khoản từ ngân sách mà Công ty đã ứng trước khoảng: 79,1 tỷ đồng), nhằm giảm hạn mức dư nợ tín dụng, tuy vậy do tình hình thị trường bất động sản quá xấu so với sự đánh giá ban đầu, đồng thời về phía nhà nước đã chậm quan tâm đến thị trường này cho nên dư nợ tín dụng không giảm trong năm qua gây nên áp lực lớn về lãi suất tiền vay mà công ty phải trả. Đây là nguyên nhân mà trong năm 2011 công ty đã không đạt được lợi nhuận như kế hoạch.

HĐQT Công ty đã nhận thức được và đó là bài học cần phải khắc phục giúp cho việc xây dựng các chính sách và Chiến lược bền vững và đúng hướng trong việc tổ chức điều hành và phát triển của Công ty trong thời gian tới.

***Tóm lại:**

Năm 2011 là một năm khó khăn đối với các doanh nghiệp nói chung và đặc biệt đối với các doanh nghiệp kinh doanh BĐS nói riêng. Với các khó khăn như đã nêu trong phần thực hiện kế hoạch nhưng Công ty vượt qua và đã giữ vững hoạt động, ổn định sản xuất. Tuy lợi nhuận không đạt được như kế hoạch đề ra nhưng chúng tôi nhận thấy mức lợi nhuận đạt được cũng đã thể hiện một sự cố gắng nỗ lực của tập thể HĐQT trong công tác quản trị điều hành công ty trong giai đoạn khó khăn vừa qua.



IV. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

A. THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2011

I. Tình hình kinh tế xã hội bước vào năm kế hoạch 2011

Bước vào năm 2011 thị trường bất động sản tiếp tục trầm lắng, đặc biệt là tại các đô thị lớn. Các sản phẩm BĐS dòng căn hộ chung cư tại các thành phố lớn nói chung và ở Vũng Tàu nói riêng thị trường rất ảm đạm. Các loại căn hộ có giá thành trung bình trở xuống, các lô đất nền dự án vẫn có giao dịch nhưng cũng không đáng kể, ở khu đô thị Phú Mỹ việc kinh doanh căn hộ càng khó khăn hơn càng về cuối năm thì các giao dịch thành công càng ít.

Thị trường chứng khoán trong năm xuống dốc không phanh, thiếu sự quan tâm và hỗ trợ nhiều mặt ở tầm vĩ mô. Tâm lý các nhà đầu tư vẫn mong chờ các định hướng của nhà nước sau đại hội Đảng tuy vậy sau khi Đại hội Đảng Nhà nước vẫn phải tiếp tục chính sách.

Thủ tục đầu tư, chính sách đền bù giải phóng mặt bằng gây vướng mắc kéo dài dẫn đến việc triển khai các dự án đầu tư chậm. Nghị định 71 của Chính phủ hướng dẫn về luật nhà ở và Nghị định 69 của Chính phủ hướng dẫn thi hành luật đất đai (về lĩnh vực bồi thường giải phóng mặt bằng) gây ra nhiều tác động tiêu cực đến việc thực hiện các dự án bất động sản. Đã có rất nhiều cuộc hội thảo, nhiều ý kiến các cơ quan, hiệp hội gửi lên các Bộ, ngành, Chính phủ nhưng vẫn chưa có hướng giải quyết.

Giá thuê nhân công và nguyên vật liệu cũng như giá các mặt hàng tiêu dùng khác không ngừng tăng do lạm phát, giá các nguyên vật liệu đầu vào phục vụ xây lắp cũng tăng (tuy mức độ có giảm do chính sách chống lạm phát của Chính phủ), lạm phát giá cả năm 2011 hơn 18% là yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động xây lắp nói chung và hoạt động kinh doanh nhà của Công ty nói riêng.

Những tháng đầu năm 2011 do thực hiện Nghị quyết 11 của Chính phủ với chính sách thắt chặt tiền tệ, nhất là đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, lãi suất cho vay tại các ngân hàng thương mại có lúc tăng lên 21% -22% năm, các hợp đồng tín dụng đều để lãi suất thả nổi cùng với tình hình lạm phát luôn luôn có xu hướng bùng phát trong những tháng đầu năm đang gây nên áp lực lớn cho hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. Năm qua công ty đã phải trả khoản lãi vay ngân hàng lên 68 tỷ đồng, cao hơn gấp đôi năm 2010, ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi nhuận của công ty.

Trong bối cảnh đó, tập thể HĐQT công ty năng động, đoàn kết và quyết tâm cao trong việc thực hiện nhiệm vụ được giao, trong quá trình đối mặt với khó khăn, thử thách, cùng với sự nỗ lực vươn lên vượt khó của tập thể CB công nhân viên công ty đã là yếu tố đồng hành cùng chúng ta trong việc khắc phục các khó khăn để hoàn thành nhiệm vụ năm 2011.

Có thể nói rằng năm nay chúng ta đã đương đầu với nhiều thách thức, khó khăn trong thực thi nhiệm vụ.

II. Các Mục Tiêu Chủ Yếu đạt được trong năm 2011

Đẩy mạnh công tác thi công lô B khu chung cư 18 tầng tại 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (510 căn hộ) và đã thi công xong cơ bản, sẽ bàn giao nhà cho các khách hàng từ 15/01/2012 đến 30/05/2012.

Khởi công lô A (260 căn hộ) và đã hoàn thành phần ép cọc, hoàn thành móng và bán căn hộ vào quý III/2011 đến nay đang thi công phần thân nhà.

Triển khai công tác lập chủ quyền khu nhà ở các dự án đã hoàn thành. Cụ thể xong cơ bản giấy CNSH nhà cho dự án khu đôi II phường 10, Xong giấy CNSH nhà của 250 căn hộ chung cư 21 tầng TTTM, các căn hộ còn lại thủ tục đã xong 90%, ở các dự án khác Công ty cũng đang tích cực hoàn thành giấy CN QSH cho khách hàng.

Triển khai thi công khung sườn nhà ở Sao Mai - Bến Đình xong 80% số căn hộ.

Đã hoàn thiện xong hạ tầng kỹ thuật và đưa vào kinh doanh khu đô thị Phú Mỹ đợt đầu, đưa vào kinh doanh khoảng 5ha đất thương phẩm.

Thực hiện đầu tư khu nhà ở 18 tầng kết hợp siêu thị đầu tiên trong khu đô thị Phú Mỹ với quy mô 352 căn hộ và 5000m² siêu thị. Đến nay đã hoàn thành cơ bản 18 tầng. Đang tiến hành kinh doanh các sản phẩm trong khu vực này.

Đã hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư để có thể triển khai đầu tư xây dựng chung cư 18 tầng ở khu vực trong dự án đôi 2 phường 10 khoảng 405 căn hộ, chung cư 31 tầng gồm 448 căn hộ ở đường Thi Sách phường 8 và chung cư "Bình giả Resident" để khởi công xây dựng vào thời điểm thích hợp.

Đã đẩy mạnh công tác phối hợp với UBND TP Vũng Tàu bố trí dân vào khu tạm cư đôi 2 phường 10 nhằm phục vụ cho việc triển khai các dự án trên địa bàn trong đó có dự án Ngọc Tước II. Trong năm chúng ta cũng đã tích cực cùng Công ty quản lý quỹ đất và UBND Phường 8 đã giải tỏa 2 đợt ở dự án này. Đồng thời Công ty cũng đang làm thủ tục xin thanh toán chi phí đầu tư cho khu tạm cư.

Đã thi công hoàn chỉnh và hoàn thành công tác thanh quyết toán đường số 11, đường số 12, đường P và đường vành đai Bến đình với ngân sách nhà nước. Đường 81 đã đang thi công được 95% khối lượng.

Triển khai việc thoả thuận với dân được khoảng 20ha trong công tác thu hồi đất và đền bù, công tác chuẩn bị khác để triển khai dự án khu nhà ở Hải đăng 49 ha ở phường 12 TP Vũng Tàu đang được tiếp tục thực hiện.

Triển khai cùng các đối tác liên doanh lập dự án đầu tư dự án "HODECO SEAVILLAGE" diện tích 4,7ha ở phường 10. Đã thuê công ty tư vấn STOA của Hoa kỳ thiết kế công trình và STOA đã thông qua sơ bộ ý tưởng công trình và đang hoàn chỉnh phần thiết kế.

Triển khai lập dự án đầu tư dự án khu nhà ở phía Tây đường 3/2 phường 11- TP Vũng Tàu với diện tích khoảng 6,3 ha. Hiện công ty đã khởi công xây dựng phần hạ tầng. San lấp xong phần diện tích đất của Công ty, phần còn lại Công ty đang thỏa thuận với các chủ sử dụng đất. Công ty cũng đang gia tài nền để đầu năm tới có thể thi công hệ thống giao thông.

Lập và phê duyệt dự án cụm tiểu thủ công nghiệp – đô thị Phước Thắng 123 ha sau khi quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án được phê duyệt và thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư khác để triển khai dự án. Dự án này được chia làm 02 dự án: Dự án cụm tiểu thủ công nghiệp Phước Thắng (được cấp giấy CN đầu tư tháng 2 năm 2011) và dự án Khu đô thị Phước Thắng (được cấp giấy chứng nhận đầu tư tháng 2 năm 2012). Đang đề nghị UBND TP Vũng tàu khảo sát giá để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và có cơ sở thỏa thuận với các chủ sử dụng đất trong dự án.

Lập quy hoạch chi tiết 1/500 khu nhà ở Cán bộ, chiến sĩ trong liên doanh với Tổng cục cảnh sát để trình duyệt đồng thời lập dự án đầu tư và thiết kế theo thụ tục đầu tư quy định để trong năm 2012 khởi công xây dựng.

Công ty đã được UBND Tỉnh đồng ý về chủ trương cho phép Công ty đầu tư xây dựng khu nhà ở Xã Hội tại phường 11 với diện tích khoảng 12,9ha, khu du lịch cao cấp 7,5 ha.

Công ty đã mua 6,3 ha đất tại thị trấn phú mỹ và đã được UBND Tỉnh cho phép về chủ trương lập dự án xây dựng nhà ở cho người làm việc trong các khu công nghiệp trên địa bàn.

Công ty cũng đã được UBND Tỉnh cho phép về chủ trương xây dựng một khu du lịch tại Côn Đảo. Đang làm thủ tục thỏa thuận địa điểm.

Tiếp tục triển khai công tác chuẩn bị đầu tư trong đó chủ yếu là đẩy mạnh việc chuyển nhượng QSD đất trong dự án.

Sắp xếp xong các đơn vị trực thuộc để chuyển 3 xí nghiệp trực thuộc thành công ty cổ phần; đó là: Công ty CP Bê tông và Xây lắp HODECO, Công ty CP Xây dựng và Bất động sản HODECO và Công ty CP Đầu tư và xây dựng HODECO. Các công ty đã bước đầu hoạt động kinh doanh có hiệu quả.

Đẩy mạnh việc thi công xây lắp các công trình trúng thầu trên địa bàn. Trong năm 2011, chúng ta đã hoàn thành bàn giao cho chủ đầu tư các gói thầu: nhà thi đấu đa năng và hạ tầng trường Lê Quý Đôn, trung tâm chỉ huy – Trụ sở Công an Tỉnh.

Đẩy mạnh công tác quyết toán thu hồi vốn các công trình. Trong năm 2011, công ty đã thu được các khoản từ ngân sách (tiền đầu tư 199 lô đất tại P10, 123 lô đất tại Bến Đình, chi phí đầu tư các công trình đường 11, 12, P tại Phú Mỹ) khoảng 79,1 tỷ đồng. Với nguồn thu thêm này, dòng tiền của công ty đã hoạt động ổn định hơn.

Phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn điều lệ lên 238.999.020.000 đồng theo hình thức chia cổ tức tỷ lệ 20% cho các cổ đông hiện hữu. Đến tại thời điểm 31/12/2011, vốn chủ sở hữu của Công ty đạt hơn 500 tỷ đồng. Công ty cũng cho phát hành trái phiếu không chuyển đổi khoảng 200 tỷ đồng kèm theo phiếu ưu đãi mua sản phẩm của công ty đã thu hút được nhiều khách hàng đăng ký tham gia (*Kết thúc đợt phát hành trái phiếu không chuyển đổi, công ty thu được 51,5 tỷ đồng*). Việc duy trì tốt dòng tiền lưu chuyển trong năm tạo nên sự ổn định năng lực tài chính, bảo đảm cho việc triển khai các dự án của Công ty trong thời gian qua.

Triển khai hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2008.

III. Các chỉ tiêu chủ yếu đã đạt được:

Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ lệ so với kế hoạch (%)	Tỷ lệ so với năm 2010 (%)
Giá trị sản lượng	656	100,9	100,9
Doanh thu	402	89,3	90,3
Lợi nhuận trước thuế	95	79,6	73,1

- Nộp ngân sách: 82 tỷ đồng. Trong đó có 36,5 tỷ đồng thuế các loại và 45,5 tỷ đồng tiền sử dụng đất.
- Chia cổ tức HĐQT đề xuất là 25% năm trong đó 10% bằng tiền mặt và 15% bằng cổ phiếu (kế hoạch là 30%).

IV. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản:

	Năm 2010	Năm 2011
* Cơ cấu tài sản (%)		
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	83,6	86,5
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	16,40	13,5
* Cơ cấu nguồn vốn (%)		
- Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	57,14	54
- Nguồn vốn CSH/ Tổng nguồn vốn	42,86	44,74
* Khả năng thanh toán (lần)		
- Tổng tài sản/Tổng nợ phải trả	1,75	1,85
- Tổng tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn/Tổng nợ phải trả	1,94	1,60

- Tổng tiền và các khoản đầu tư ngắn hạn/Tổng nợ phải trả	0,16	0,07
* Tỷ suất sinh lời (%)		
Lợi nhuận/doanh thu		
- Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần	28,55	23,7
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	22,23	21,12
Lợi nhuận/Tổng tài sản		
- Lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	11,58	7,58
- Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	9,02	6,75
Lợi nhuận sau thuế/Nguồn vốn chủ sở hữu	21,08	15,1

- Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12 của năm báo cáo = Vốn chủ sở hữu/cổ phiếu lưu hành = 23.963 đồng/cổ phần.

- Lợi nhuận sau thuế của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011: 84.675.458.650 đồng. (Trong đó lợi ích cổ đông thiểu số là 1.559.353.616 đồng)

- Những thay đổi về vốn cổ đông/vốn góp:

+ Vốn điều lệ tại thời điểm 01/01/2011: **200.000.000.000** đồng

+ Vốn điều lệ tại thời điểm 31/12/2011: **238.999.020.000** đồng (Hai trăm ba mươi tám tỷ chín trăm chín mươi chín triệu không trăm hai mươi ngàn đồng).

+ Số lượng cổ phiếu quỹ: 500.971 cổ phiếu

+ Hình thức tăng: Trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 20%

V. Công tác xã hội

Trong năm Công ty đã tiếp tục tham gia tích cực công tác xã hội, tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, ủng hộ các quỹ phòng chống bão lụt, nuôi dưỡng bà mẹ liệt sỹ, gia đình liệt sỹ, quỹ xóa đói giảm nghèo và chương trình học sinh nghèo hiếu học do UBND Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi.

Trong năm 2011 dành trên 1.670 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội.

Năm 2011 Công ty đã được Bộ Xây Dựng tặng cờ vì thành tích xuất sắc với vai trò là thành viên hiệp hội bất động sản và vinh dự được Bộ Xây Dựng tặng cờ thi đua xuất sắc vì thành tích trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Các danh hiệu thi đua khen thưởng khác cũng đã được công ty đề xuất lên cấp trên và đang được các cấp xem xét. Trong năm, 04 cá nhân tiêu biểu của công ty được Thủ tướng Chính phủ tặng bằng khen.

B. PHƯƠNG HƯỚNG NĂM 2012**I. Tình hình kinh tế xã hội bước vào năm kế hoạch 2012****Thuận lợi**

Theo cam kết của Ngân hàng Nhà nước thì lãi suất cho vay tại các ngân hàng thương mại trong năm tới sẽ giảm. Một số chính sách về hỗ trợ đầu tư cho các doanh nghiệp, về hoạt động của thị trường chứng khoán được nhà nước hứa hẹn đưa ra trong năm tới sẽ là yếu tố thuận lợi cho các doanh nghiệp và các nhà đầu tư.

Sự quan tâm chỉ đạo, giải quyết các vướng mắc của lãnh đạo Tỉnh, HĐND Tỉnh, UBND Tỉnh, các sở, ban, ngành của Tỉnh đối với sự phát triển của các doanh nghiệp trên địa bàn. Chúng ta luôn được các ngân hàng hỗ trợ để đảm bảo ổn định nguồn vốn hoạt động.

Sự đoàn kết của tập thể HĐQT cũng như ban lãnh đạo công ty trong việc quyết tâm thực hiện nhiệm vụ được giao, trong quá trình đối mặt với khó khăn, thử thách cùng với sự cố gắng nỗ lực, vươn lên vượt khó của tập thể CBCNV Công ty luôn là sẽ là yếu tố đồng hành cùng chúng ta trong việc khắc phục các khó khăn để hoàn thành nhiệm vụ.

Đó là những yếu tố thuận lợi cho việc thực hiện kế hoạch của công ty trong năm 2012.

Khó khăn

Sang năm 2012 nhà nước vẫn tiếp tục thực hiện nghị quyết 11 về thắt chặt tín dụng và tài khóa vì vậy sẽ tiếp tục là một năm khó khăn cho các đơn vị sản xuất kinh doanh mà đặc biệt là các doanh nghiệp bất động sản.

Bước vào năm 2012 thị trường bất động sản tiếp tục trầm lắng, nhất là tại các đô thị lớn. Các phân khúc căn hộ thị trường vẫn ảm đạm; còn các lô đất nền dự án vẫn có giao dịch nhưng chưa sôi động.

Thị trường chứng khoán trong năm tới sẽ tiếp tục không ổn định, thiếu sự hỗ trợ nhiều mặt ở tầm vĩ mô. Tâm lý các nhà đầu tư sau khi mong chờ các định hướng sau đại hội Đảng nhưng hầu như nhà nước chưa có động thái gì tích cực đã tạo nên không khí chán nản trong các nhà đầu tư.

Thủ tục đầu tư, chính sách đền bù giải phóng mặt bằng vẫn là vướng mắc kéo dài đã được phản ánh nhiều nhưng chưa có hướng tháo gỡ dẫn đến việc triển khai các dự án đầu tư chậm.

Giá các nguyên vật liệu mà đặc biệt là giá thép và giá gạch cũng như giá các mặt hàng tiêu dùng khác đã được tạm giữ ổn định tuy vậy lãi suất ngân hàng vẫn còn cao, ảnh hưởng đến hoạt động xây lắp nói chung và hoạt động kinh doanh nhà của Công ty nói riêng.

Năm nay chúng ta sẽ phải đương đầu với nhiều thách thức, khó khăn đòi hỏi ở chúng ta bản lĩnh vững vàng và những sự nỗ lực tối đa trong thực thi nhiệm vụ.

II. Các Mục Tiêu Chủ Yếu trong năm 2012

Hoàn thành công tác bàn giao lô B khu chung cư 18 tầng tại 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (510 căn hộ) triển khai làm chủ quyền cho khách hàng.

Thi công lô A cuối năm hoàn thành phần thô tầng 15.

Tiếp tục công tác lập chủ quyền khu nhà ở các dự án đã hoàn thành.

Hoàn thành thi công khung sườn nhà ở Sao mai - Bến Đình.

Tiếp tục hoàn thiện công tác đầu tư xây dựng xong khu nhà ở 18 tầng tầng kết hợp siêu thị đầu tiên trong khu đô thị này với quy mô 352 căn hộ và 5000m² siêu thị. Nghiên cứu thị trường để có thể khai thác công trình này theo hình thức cho thuê.

Hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng và quyết toán đường 81 tại Phú Mỹ.

Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư để có thể triển khai đầu tư xây dựng chung cư 18 tầng ở khu vực trong dự án đồi 2 F 10 khoảng 405 căn hộ, dự án căn hộ du lịch 31 tầng gồm 448 căn hộ ở đường Thi Sách phường 8 và chung cư “Bình giả Resident” 27 tầng để khởi công xây dựng vào thời điểm thích hợp.

Hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng đợt 01 tại dự án khu biệt thự đồi Ngọc Tước II để đưa vào kinh doanh vào cuối quý III hoặc đầu quý IV năm nay.

Tiếp tục triển khai việc thỏa thuận với dân, công tác thu hồi đất và đền bù, công tác chuẩn bị khác để triển khai dự án khu nhà ở Hải đăng 49 ha ở phường 12 TP Vũng tàu.

Tiếp tục triển khai cùng các đối tác liên doanh các dự án thuộc đất công ty trúng đấu giá gồm dự án khu nhà ở phía tây đường 3/2 phường 11- TP Vũng Tàu với diện tích khoảng 6,3 ha (đã hoàn thành phần san lấp mặt bằng trong năm 2012 sẽ đầu tư hạ tầng kỹ thuật và xây nhà để kinh doanh) vào cuối quý III năm 2012;

Đẩy mạnh tiến độ triển khai dự án Cụm tiểu thủ công nghiệp – đô thị Phước Thắng 123 ha sau khi dự án được UBND TP Vũng Tàu khảo sát xác định theo quy định để phục công tác đền bù.

Trình quy hoạch chi tiết 1/500 khu nhà ở Cán bộ, chiến sĩ trong liên doanh với Tổng cục cảnh sát để UBND Quận 12 phê duyệt đồng thời lập dự án đầu tư và thiết kế theo thủ tục đầu tư quy định để trong năm 2012 khởi công xây dựng.

Tiếp tục triển khai công tác chuẩn bị đầu tư các dự án: dự án khu nhà ở phía Đông đường 3/2 "HODECO Seavillage" diện tích 4,7ha; Dự án khu đô thị Phước Thắng, dự án cụm tiểu thủ công nghiệp Phước Thắng, dự án khu nhà ở xã hội tại phường 11 Tp.Vũng Tàu, dự án nhà ở cho cán bộ, công nhân làm tại thị trấn Phú Mỹ huyện Tân Thành, dự án Khu du lịch cao cấp tại phường 11 và dự án khu du lịch phức hợp tại Côn Đảo để chuẩn bị cho kế hoạch dài hạn của công ty. Đồng thời đẩy mạnh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án trên địa bàn tỉnh BR – VT.

Đẩy mạnh việc tham gia đấu thầu, nhận thầu xây lắp các công trình trên địa bàn.

Tiếp tục thực hiện hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2008.

III. Các chỉ tiêu phấn đấu chủ yếu:

Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ lệ so với năm 2011 (%)
Giá trị sản lượng	650	99,1
Doanh thu	420	104,5
Lợi nhuận trước thuế	96	100,5

- Chia cổ tức dự kiến năm 2012 ít nhất 20% năm.

IV. Công tác xã hội:

Trong năm tới Công ty sẽ tiếp tục tham gia tích cực công tác Xã hội, tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, ủng hộ các quỹ phòng chống bão lụt, nuôi dưỡng bà mẹ liệt sỹ, gia đình liệt sỹ, quỹ xóa đói giảm nghèo và chương trình học sinh nghèo hiếu học do UBND Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi.

Dự trù năm 2012 dành trên 1.800 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội.

V. Các Biện Pháp Thực Hiện

Để thực hiện được các chỉ tiêu kế hoạch trên Công ty cần thực hiện các biện pháp sau:

Tập trung đầu tư các dự án có trọng điểm, cân bằng chính sách đầu tư nhằm đảm bảo doanh thu và lợi nhuận kỳ vọng do Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Đẩy mạnh công tác đền bù giải phóng mặt bằng các dự án kết hợp đưa ra các biện pháp thỏa thuận bồi thường, đổi đất, liên doanh góp vốn với các chủ sở hữu QSD đất trong các dự án để triển khai các bước tiếp trong các dự án.

Tăng cường tiết kiệm trong đầu tư, hoạt động, sửa chữa để nâng cao hiệu quả trong sản xuất kinh doanh.

Sắp xếp lại xí nghiệp Dịch vụ Du lịch thành công ty TNHH một thành viên.

Giao cho Phòng hành chính nhân sự chủ trì cùng các phòng, sắp xếp lại tổ chức trong các phòng theo hình thức quản lý nhóm công việc và làm việc với Xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch để cơ cấu lại nhân lực, đồng thời tăng cường công tác đào tạo, tuyển dụng các cán bộ có năng lực, có tính kế thừa để đảm đương được các nhiệm vụ trong thời gian tới.

Chất lượng sản phẩm : Duy trì tốt việc áp dụng hệ thống ISO 9001-2008 một cách thường xuyên và phải được tuyên truyền quán triệt đến tận từng CBCNV.

Nâng cao an toàn lao động trên các công trình.

Biện pháp về nguồn vốn

Đảm bảo duy trì tốt lưu chuyển của dòng tiền. Tăng tích lũy để cơ cấu lại các nguồn vốn. Tránh đầu tư dàn trải.

Vận động thật tốt để huy động thành công đợt phát hành trái phiếu không chuyển đổi kèm theo phiếu ưu đãi mua sản phẩm của công ty nhằm tạo thêm dòng tiền cho hoạt động.

Tổ chức hưởng ứng các hoạt động chào mừng các ngày lễ trong năm, kết hợp với Công đoàn phát động các phong trào thi đua yêu nước nhằm tạo thêm động lực thúc đẩy việc hoàn thành vượt mức nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của đơn vị, nâng cao đời sống chính trị và tinh thần của tập thể CBCNV.

Năm 2012 sẽ là một năm đầy khó khăn và thử thách, tuy vậy với tiền đề có sẵn của công ty, sự hỗ trợ, giúp đỡ của lãnh đạo Tỉnh ủy, HĐND Tỉnh, UBND Tỉnh, các sở, ban, ngành của Tỉnh, UBND TP Vũng tàu, sự tạo điều kiện của Các ngân hàng, sự hỗ trợ của các đơn vị bạn cùng với nỗ lực của tập thể CBCNV công ty chúng ta sẽ phấn đấu hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch năm 2012.

3. Những thành tích (sự kiện) đạt được trong năm 2011:

- ❖ Ngày 12/01/2011 tiếp tục chào bán đợt 2 các căn hộ tại dự án Chung cư 18 tầng Lô B – Nam Kỳ Khởi Nghĩa với mức giá từ 10.8 – 12 triệu đồng/m².



- ❖ Ngày 22/6/2011, Công ty CP Phát triển nhà BR-VT đã tiến hành khởi công xây dựng hệ thống hạ tầng dự án Khu nhà ở phía Tây đường 3/2.



- ❖ Ngày 25/08 – Ngày GDKHQ, xin ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2011.
- ❖ Ngày 20/09/2011: Chào bán đợt 2 các căn hộ tại dự án Siêu thị kết hợp chung cư 18 tầng lô B 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa.

- ❖ Ngày 3/10 – Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua việc điều chỉnh kế hoạch SXKD năm 2011.
- ❖ Ngày 31/10/2011 UBND tỉnh BR-VT chấp thuận chủ trương cho phép Công ty CP Phát triển nhà BR-VT đầu tư dự án khu du lịch cao cấp tại phường 11. Dự án có diện tích 7,5ha.



- ❖ Ngày 11/11, Hội đồng quản trị đã có nghị quyết về việc phát hành riêng lẻ 200 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi, mệnh giá 100 triệu đồng/trái phiếu, kèm theo quyền ưu đãi mua các sản phẩm nhà đất của công ty.
- ❖ Ngày 13/11, *Hiệp hội doanh nghiệp vừa và nhỏ Việt Nam trao tặng Công ty CP Phát triển nhà BR – VT danh hiệu "Doanh nghiệp Việt Nam vàng năm 2010", bản thân ông Đoàn Hữu Thuận – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc công ty cũng vinh dự đón nhận danh hiệu "Doanh nhân Việt Nam vàng năm 2010".*

V. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011 đã được kiểm toán theo quy định pháp luật về kế toán.

Các báo cáo tài chính đã được đăng công bố thông tin trên website của Công ty bao gồm:

- 1 – Báo cáo của Ban giám đốc
- 2 – Báo cáo kiểm toán
- 3 – Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
 - Bảng cân đối kế toán
 - Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
 - Thuyết minh Báo cáo tài chính

Quý cổ đông có thể vào trang web theo đường link dưới đây để tải file về:

<http://hodeco.vn/index.php/vi/shareholders/Bao-cao-tai-chinh/Bao-cao-tai-chinh-hop-nhat-nam-2011-221.html>

VI. BÀN GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ BÁO CÁO KIỂM TOÁN

1. Kiểm toán nội bộ: Công ty không có kiểm toán nội bộ

2. Kiểm toán độc lập:

- CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT
- Địa chỉ: 29 Hoàng Sa, Quận 1, Tp. HỒ CHÍ MINH
- Điện thoại: (84-8) 39103908; 39104881 – Fax: (84-8) 39104880
- **Ý kiến kiểm toán độc lập:**

(Trang sau)

Số : 159./BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN
Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2011
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

**Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu được lập ngày 20/03/2012 gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 06 đến trang 35 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến 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 hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)
P.Giám đốc
(đã ký)**

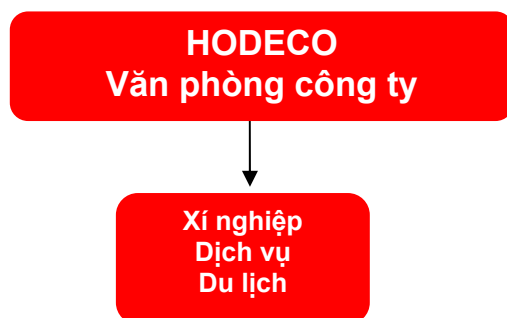
Nguyễn Minh Tiến
Chứng chỉ KTV số: 0547/KTV
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2012

**Kiểm toán viên
(đã ký)**

Cao Thị Hồng Nga
Chứng chỉ KTV số: 0613/KTV

VI. TỔ CHỨC NHÂN SỰ

Cơ cấu tổ chức của Công ty

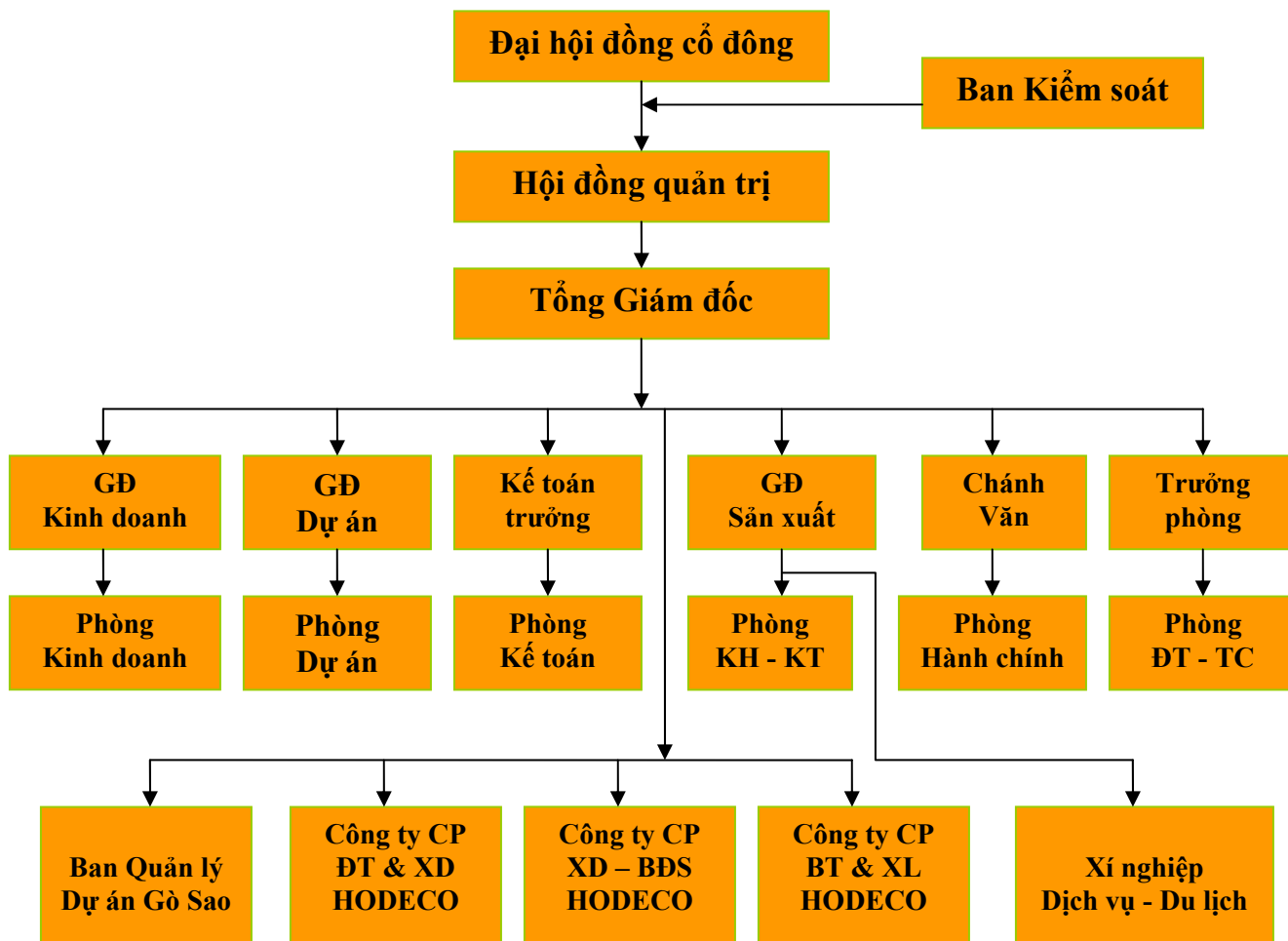


Xí nghiệp Dịch vụ Du lịch

Địa chỉ: 36 Nguyễn Thái Học, P.7, TP Vũng Tàu

Điện thoại: (064) 3522 370 - Fax: (064) 3811 095

Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty



Đại hội đồng cổ đông: là cơ quan có thẩm quyền cao nhất, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn theo luật pháp và Điều lệ tổ chức hoạt động của HODECO:

- ❖ Thông qua Điều lệ, phương hướng hoạt động kinh doanh của Công ty;
- ❖ Bầu, bãi nhiệm Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát;
- ❖ Các nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.

Hội đồng quản trị: là cơ quan quản trị của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

- ❖ Báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông tình hình kinh doanh, dự kiến phân phối lợi nhuận, chia lãi cổ phần, báo cáo quyết toán năm tài chính, phương hướng phát triển và kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- ❖ Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy, quy chế hoạt động của Công ty;

- ❖ Bổ nhiệm, bãi nhiệm và giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc;
- ❖ Kiến nghị sửa đổi và bổ sung Điều lệ của Công ty;
- ❖ Quyết định triệu tập Đại hội đồng cổ đông;
- ❖ Các nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.

Ban Kiểm soát: là cơ quan kiểm tra hoạt động tài chính, giám sát về việc chấp hành chế độ hạch toán, hoạt động của hệ thống kiểm tra và kiểm soát nội bộ HODECO.

Ban Giám đốc: Ban Giám đốc bao gồm Tổng giám đốc và các Giám đốc bộ phận.

Tổng Giám đốc: là người có trách nhiệm quản lý và điều hành mọi hoạt động của Công ty theo đúng pháp luật Nhà nước, các quy định của ngành, điều lệ, quy chế, quy định của HODECO, cụ thể:

- ❖ Quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty;
- ❖ Tổ chức thực hiện các quyết định của HĐQT;
- ❖ Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;
- ❖ Kiến nghị phương án bố trí cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;
- ❖ Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức các chức danh quản lý trong Công ty, kể cả cán bộ quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng Giám đốc.
- ❖ Bên cạnh, Tổng Giám đốc là người tham mưu cho Hội đồng quản trị về mặt hoạch định các mục tiêu, chính sách. Giúp việc cho Tổng Giám đốc là các Giám đốc bộ phận, Kế toán trưởng và các bộ phận nghiệp vụ.

3. Lý Lịch hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành

Đoàn Hữu Thuận, 55 tuổi
Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc



Ông Thuận giữ chức Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc từ năm 2002 đến nay. Trên cương vị Chủ tịch và Tổng giám đốc, ông đã hoạch định đường lối phát triển, quyết định chính sách chất lượng và trực tiếp điều hành công ty, góp phần quan trọng đưa công ty thành một đơn vị vững mạnh, có vị thế trong ngành xây dựng và bất động sản tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông Thuận là kỹ sư xây dựng, cử nhân luật và cử nhân quản trị kinh

doanh. Ông từng là lưu học sinh của trường Đại học Ngoại ngữ Hà Nội từ 1975 đến 1976, lưu học sinh ngành xây dựng tại Cộng hòa Cu Ba từ 1976 đến 1983.

Sau khi về nước Ông công tác tại Công ty Xây dựng Dầu khí Vũng Tàu, từng giữ nhiều chức vụ: Trưởng phòng Kỹ thuật Xí nghiệp Xây dựng số 1, Đội phó đội xây dựng số 2, Phó Giám đốc Xí nghiệp Bê tông cốt thép, Giám đốc Xí nghiệp Bê tông cốt thép, Phó Giám đốc Xí nghiệp máy điện nước trong giai đoạn từ 1984 đến 1996.

Sau đó từ 1996 đến 2001, Ông công tác tại HODECO, nắm giữ nhiều vị trí quan trọng trong công ty như: Phó phòng Kế hoạch kỹ thuật, Giám đốc Xí nghiệp chuyên doanh, Phó giám đốc.

Hiện tại Ông đang sở hữu 1.477.111 cổ phần HDC, chiếm 6,18% tổng số cổ phần của HDC.

Phan Văn Minh, 50 tuổi
Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc kinh doanh



Phan Văn Minh, 50 tuổi
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc kinh doanh

Với cương vị Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc kinh doanh, Ông cùng các thành viên khác đề ra phương hướng cho sự phát triển của Công ty. Ngoài ra, Ông còn đại diện cho Tổng giám đốc điều hành, kiểm soát hoạt động của phòng kinh doanh, đề xuất các phương án cải tiến nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh và hệ thống chất lượng của công ty.

Là người làm việc tại công ty từ những ngày đầu mới thành lập, Ông từng giữ chức vụ Trưởng phòng Vật tư HODECO từ 1994 đến 2001.

Ông Minh tốt nghiệp cử nhân luật và cử nhân quản trị kinh doanh.

Hiện tại ông đang nắm giữ 298.773 cổ phần HDC.

Lê Việt Liên, 43 tuổi
Thành viên HĐQT, trưởng phòng Đầu tư-Tài chính



Với cương vị Thành viên HĐQT kiêm trưởng phòng Đầu tư – Tài chính, Ông chịu trách nhiệm lên kế hoạch và chịu trách nhiệm về hoạt động Đầu tư –Tài chính của công ty. Ông phụ trách mảng công bố thông tin công ty đến cổ đông.

Ông Liên tốt nghiệp cử nhân kinh tế Đại học Kinh tế quốc dân Hà Nội và có nhiều kinh nghiệm hiểu biết trong lĩnh vực xây dựng. Ông từng công tác tại Ban quản lý công trình xây dựng Bà Rịa Vũng Tàu từ 1993 đến 1996, Công ty Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Tổng hợp từ 1996 đến 1997 và tham gia HODECO từ 1997 đến nay. Hiện tại Ông đang nắm giữ 501.379 cổ phần HDC.

Trần Quốc Tạo, 50 tuổi
Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc dự án



Với cương vị Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc dự án, ngoài công tác tham gia Hội đồng quản trị đề ra phương hướng hoạt động, ông Tạo còn thay mặt Tổng giám đốc điều hành và giám sát các hoạt động hành chính, kỹ thuật, kinh doanh trong phạm vi các dự án, tổ chức thẩm định thiết kế và tổng dự toán các công trình hoặc dự án do Tổng giám đốc giao. Ông là người chịu trách nhiệm đảm bảo cho các công trình đạt yêu cầu về

kết cấu, chất lượng, mỹ thuật, đúng thiết kế, đúng tiến độ thi công và các tiêu chuẩn hiện hành.

Ông Tạo là người làm việc tại công ty từ những ngày đầu mới thành lập. Ông tốt nghiệp Kỹ sư xây dựng và có bằng Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh.

Hiện tại Ông đang nắm giữ 345.843 cổ phần HDC.

Bùi Thị Thịnh, 51 tuổi
Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng



Với vai trò là Thành viên Hội đồng quản trị và Kế toán trưởng công ty, Bà Thịnh tham gia cùng Hội đồng quản trị đề ra phương hướng cho sự phát triển của công ty. Bên cạnh đó, Bà đảm nhiệm việc hoạch định tài chính cho việc đầu tư mới, nâng cấp các máy móc, thiết bị để nâng cao chất lượng sản phẩm, giám sát việc sử dụng hiệu quả vốn đầu tư, cân đối tài chính của công ty.

Là người làm việc tại Công ty từ những ngày đầu thành lập, Bà Thịnh đã có nhiều đóng góp vào công tác kế toán, tài chính của HODECO.

Hiện tại Bà đang sở hữu 171.906 cổ phần HDC.

Dương Ngọc Thanh, 62 tuổi
Thành viên Hội đồng quản trị



Với trình độ chuyên môn quản lý kỹ thuật cơ khí, Ông Thanh hiện tại là Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Xí nghiệp Bê tông và Xây lắp của công ty. Ngoài công tác cùng Hội đồng quản trị đề ra phương hướng cho sự phát triển của công ty, Ông còn quản lý điều hành mọi hoạt động của Công ty CP Bê tông và Xây lắp HODECO(công ty con của HODECO), đề xuất các phương án cải tiến nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất và thi công.

Hiện tại Ông đang nắm giữ 205.682 cổ phần HDC.

Lâm Hoàng Lộc, 61 tuổi
Thành viên Hội đồng quản trị



Quá trình công tác:

Năm 1975-1976: Chủ tịch Phường – UBND phường 10, Quận 3, Tp. HCM

Năm 1977-1983: Phó phòng – Phòng Công nghiệp Quận 3, Tp. HCM

Năm 1984: Phó văn phòng LHX TP

Năm 1985-1993: Giám đốc Công ty CP May thuê Giày Dép WEC Sài Gòn

Năm 1994-1999: Tổng giám đốc ngân hàng ACB

Năm 2000-2001: Phó CT.HĐQT ngân hàng ACB

Năm 2001-2005: CT.HĐQT ngân hàng TMCP Ngoại quốc doanh (VP Bank), CT.HĐQT Công ty WEC Saigon

Năm 2006-2007: Phó CT. HĐQT ngân hàng VP, Phó CT. HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty WEC Saigon.

Năm 2007 đến nay: CT. HĐQT kiêm TGD Cty WEC Saigon

Năm 2011-2015: TV. HĐQT Công ty CP Phát triển nhà BR-VT nhiệm kỳ 2011-2015

Hiện nay, ông đang nắm giữ 943.274 cổ phần HDC

Trần Văn Tấn, 57 tuổi
Giám đốc Sản xuất



Với kinh nghiệm nhiều năm trong ngành xây dựng, Ông Tấn đã góp phần không nhỏ vào sự phát triển lớn mạnh của HODECO trong những năm vừa qua. Trên cương vị là Giám đốc sản xuất, Ông đã đề ra nhiều giải pháp cải tiến kỹ thuật cho công ty. Nhiệm vụ chính của Ông hiện tại là điều hành và giám sát các hoạt động kỹ thuật, quyết định xử lý các sản phẩm không phù hợp, đề ra các phương án cải tiến chất lượng sản phẩm, đảm bảo sự yên tâm của khách hàng khi sử dụng các sản phẩm, dịch vụ của công ty. Ông Tấn là kỹ sư xây dựng, từng là cán bộ kỹ thuật tại Xí nghiệp xây dựng số 1 Hà Tiên thuộc Công ty xây dựng số 8 Tp. Hồ Chí Minh từ 1977 đến 1979. Ông từng giữ chức Phó giám đốc Xí nghiệp Máy điện nước Công ty xây dựng dầu khí từ 1980 đến 1985.

Từ 1985 đến 1989 Ông được cử đi học tại Đại học kiến trúc Tp HCM. Sau khi tốt nghiệp Đại học Kiến trúc TP HCM, Ông được phân công về làm cán bộ kỹ thuật tại HODECO từ 1990. Đến năm 1998, Ông được bầu làm Phó giám đốc công ty và giữ cương vị Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc sản xuất của công ty từ 2001 đến năm 2011.

Hiện nay, ông là Giám đốc Sản xuất của Công ty

Hiện tại Ông đang sở hữu 220.890 cổ phần HDC.

Hồ Việt Thới, 56 tuổi
Trưởng Ban Kiểm soát kiêm Chánh Văn phòng



Trên cương vị Trưởng ban kiểm soát công ty, Ông chịu trách nhiệm thay mặt Đại hội đồng cổ đông giám sát, đánh giá công tác điều hành, quản lý của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc theo đúng các qui định trong Điều lệ công ty, các nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông và giám sát các hoạt động tại văn phòng công ty.

Ông Thối công tác tại HODECO từ năm 1981 đến nay. Ông Thối tốt nghiệp cử nhân quản trị kinh doanh.

Hiện tại Ông đang sở hữu 154.670 cổ phần HDC.

Hoàng Chung Kiên 31 tuổi
Thành viên Ban kiểm soát kiêm Phó phòng KH-KT



Quá trình công tác:

Năm 2005 - 2009: Cán bộ kỹ thuật Công ty CP Phát triển nhà BR-VT

Năm 2009 - 2010: Phó Giám đốc XN XD số 2 của Công ty (nay là Cty CP XD - Bất động sản HODECO)

Năm 2010 đến nay: Phó phòng Kế hoạch kỹ thuật Công ty.

Chức vụ hiện tại: Thành viên Ban kiểm soát kiêm Phó phòng Kế hoạch kỹ thuật Công ty.

Hiện tại Ông đang sở hữu 35.668 cổ phần HDC.

Bà Vũ Trần Minh Tú – 32 tuổi
Thành viên Ban kiểm soát



Quá trình công tác:

Năm 2003-2004: Nhân viên kế toán Tổng lãnh sự quán Thụy Điển tại Tp.HCM

Năm 2007 đến nay: Chuyên viên đầu tư Vietnam Investments Group, chịu trách nhiệm xem xét và đề xuất đầu tư. Đầu tư chủ yếu trong các lĩnh vực: Tài chính, bất động sản, Công nghệ truyền thông.

Chức vụ hiện tại: Thành viên Ban Kiểm Soát Công ty

Chức vụ ở tổ chức khác: Chuyên viên đầu tư Vietnam Investments Group

4. Hoạt động của HĐQT và Ban kiểm soát

Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2011 - 2015 bao gồm 07 thành viên:

- ❖ Ông Đoàn Hữu Thuận – Chủ tịch HĐQT
- ❖ Ông Phan Văn Minh – Phó Chủ tịch HĐQT
- ❖ Ông Trần Quốc Tạo – Thành viên
- ❖ Ông Lê Viết Liên – Thành viên
- ❖ Ông Lâm Hoàng Lộc – Thành viên
- ❖ Ông Dương Ngọc Thanh – Thành viên
- ❖ Bà Bùi Thị Thịnh – Thành viên

Hội đồng quản trị dưới sự chủ tọa của Ông Lê Viết Liên phiên họp đầu tiên của HĐQT đã bầu ra Chủ tịch HĐQT là Ông Đoàn Hữu Thuận; Phó chủ tịch HĐQT là Ông Phan Văn Minh.

Trong năm 2011 HĐQT Công ty trên cơ sở nhiệm vụ phân công, các thành viên trong hội đồng đã thực hiện trách nhiệm theo điều lệ tổ chức hoạt động của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà. Cụ thể HĐQT đã thực hiện các nhiệm vụ cơ bản sau :

Về công tác tổ chức bộ máy hoạt động của công ty:

Với nhiệm vụ được phân công các thành viên, HĐQT đã họp và quyết định các vấn đề quan trọng trong chiến lược phát triển sản xuất, cơ cấu tổ chức bộ máy sản xuất của Công ty cho phù hợp quy mô và điều kiện thực tế, bổ nhiệm các chức danh của công ty theo quy định.

Trong năm 2011 HĐQT Công ty đã họp tổng cộng 07 phiên chính thức và hội ý hai lần.

Trong các cuộc họp các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty được đưa ra thảo luận một cách nghiêm túc, có kết luận và biểu quyết theo quy định.

Các nội dung chính của các cuộc họp HĐQT công ty:

Qua các cuộc họp HĐQT đã họp bàn bạc và thông qua các Nội dung tập trung chủ yếu vào các vấn đề sau:

Chiến lược phát triển sản xuất của C.ty.

❖ HĐQT họp đã phân tích tình, đánh giá hình kinh tế xã hội trong năm 2011 nhằm phục vụ công tác xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm của công ty. Trên cơ sở đó xác định kế hoạch thực hiện từng dự án phù hợp với từng thời kỳ và điều kiện thực tế nhằm đảm bảo mục tiêu và chỉ tiêu đề ra.

❖ Đối với việc tìm kiếm cơ hội đầu tư và triển khai các dự án đầu tư mới cũng được quan tâm. Trong năm 2011 công ty đã được UBND Tỉnh cho phép về chủ trương đầu tư khu du lịch cao cấp tại phường 11 TP Vũng Tàu. Công ty cũng đẩy mạnh công tác chuẩn bị đầu tư cho các dự án có chủ trương đầu tư. Trong năm 2011 Dự án Khu đô thị Phước Thắng 75,355ha đã được UBND Tỉnh trao giấy Chứng nhận đầu tư.

❖ Tham gia góp vốn và đầu tư vào các doanh nghiệp khác: cụ thể Cty đã tham gia góp vốn thêm vào công ty CP cấp nước Châu Đức với mức góp thêm là 5 tỷ đồng.

❖ HĐQT đã quyết định các vấn đề liên quan đến giá bán các sản phẩm của công ty để giao cho phòng kinh doanh thực hiện; thông qua các phương án bán nhà, các đồ án quy hoạch chi tiết 1/500, các dự án do công ty làm chủ đầu tư theo quy định.

Các chỉ tiêu đạt được trong năm :

- ❖ Giá trị sản lượng : 656 tỷ đồng. Đạt 101%,
- ❖ Doanh thu : 402tỷ đồng. Đạt 90%,
- ❖ Lợi nhuận trước thuế : 95,35tỷ đồng. Đạt 80%,

Đánh giá chung hoạt động của HĐQT: bám sát nghị quyết của Đại Hội Đồng cổ đông, triển khai thực hiện kế hoạch đề ra theo đúng các quy định hiện hành. Nhạy bén và năng động trong công tác điều hành.

Vai Trò Lãnh Đạo Của Từng Cá Nhân Trong HĐQT:

- ❖ Trong HĐQT có 2 thành viên độc lập và 05 thành viên kiêm nhiệm các chức vụ Lãnh đạo , Quản lý trong Công ty; các thành viên ý thức được trách nhiệm của mình để phấn đấu hoàn thành tốt nhiệm vụ mà các cổ đông tin tưởng và giao phó.

- ❖ Trong công tác Lãnh đạo, vai trò cá nhân của từng người là rất quan trọng, không những biết lắng nghe ý kiến, sàng lọc các đề xuất để đưa ra chiến lược của Công ty, mà còn là đầu mối của sự thống nhất quan điểm. Các thành viên HĐQT độc lập thường xuyên đóng góp cho HĐQT nhiều ý kiến có chất lượng và khách quan trong thảo luận về quản trị Công ty.
- ❖ Các thành viên HĐQT trong năm qua đã tham gia đầy đủ các cuộc họp được triệu tập. Tích cực học hỏi để nâng cao trình độ quản lý và nắm bắt các diễn biến phức tạp của tình hình kinh tế – xã hội trong và ngoài nước nhằm đóng góp các ý kiến xây dựng quyết sách sát với thực tế. Nhiều thành viên năng động sáng tạo trong công việc, luôn đưa ra các ý kiến tranh luận có tính xây dựng cao.
- ❖ Trong năm qua HĐQT đã hết sức quan tâm đến việc tích cực thu hồi vốn (Trong năm 2011 công ty đã thu được các khoản từ ngân sách mà Công ty đã ứng trước khoảng: 79,1 tỷ đồng), nhằm giảm hạn mức dư nợ tín dụng, tuy vậy do tình hình thị trường bất động sản quá xấu so với sự đánh giá ban đầu, đồng thời về phía nhà nước đã chậm quan tâm đến thị trường này cho nên dư nợ tín dụng không giảm trong năm qua gây nên áp lực lớn về lãi suất tiền vay mà công ty phải trả. Đây là nguyên nhân mà trong năm 2011 công ty đã không đạt được lợi nhuận như kế hoạch.

HĐQT Công ty đã nhận thức được và đó là bài học cần phải khắc phục giúp cho việc xây dựng các chính sách và Chiến lược bền vững và đúng hướng trong việc tổ chức điều hành và phát triển của Công ty trong thời gian tới.

***Tóm lại:**

Năm 2011 là một năm khó khăn đối với các doanh nghiệp nói chung và đặc biệt đối với các doanh nghiệp kinh doanh BĐS nói riêng. Với các khó khăn như đã nêu trong phần thực hiện kế hoạch nhưng Công ty vượt qua và đã giữ vững hoạt động, ổn định sản xuất. Tuy lợi nhuận không đạt được như kế hoạch đề ra nhưng chúng tôi nhận thấy mức lợi nhuận đạt được cũng đã thể hiện một sự cố gắng nỗ lực của tập thể HĐQT trong công tác quản trị điều hành công ty trong giai đoạn khó khăn vừa qua.

Trong năm 2011, HĐQT đã thông qua các nội dung quan trọng:

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
-----	---------------	------	----------

1	47	05/04/2011	Nghị quyết Hội đồng quản trị thông qua phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức đợt 2 năm 2010.
2	50	20/04/2011	Nghị quyết Hội đồng quản trị điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức đợt 2 năm 2010.
3	84	31/05/2011	Nghị quyết Hội đồng quản trị niêm yết bổ sung cổ phiếu trả cổ tức đợt 2 năm 2010.
4	92	08/08/2011	Nghị quyết Hội đồng quản trị điều chỉnh giá trị sản lượng 2011, điều chỉnh doanh thu năm 2011.
5	126	11/11/2011	Nghị quyết phê duyệt phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi.

Ban kiểm soát

Ban kiểm soát bao gồm 03 thành viên:

- ❖ Ông Hồ Viết Thới – Trưởng ban
- ❖ Ông Hoàng Chung Kiên – Thành viên
- ❖ Bà Vũ Trần Minh Tú – Thành viên

Hoạt động của Ban kiểm soát được thực hiện theo quy định của Luật doanh nghiệp và điều lệ Công ty Cổ phần phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu.

Nội dung chủ yếu hoạt động chủ yếu của Ban kiểm soát là kiểm tra việc chấp hành Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, công tác tổ chức quản lý điều hành việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, việc thực hiện chế độ chính sách pháp luật của Nhà nước và các quy chế, quy định của Công ty đã ban hành. Xem xét báo cáo tài chính hàng quý, năm.

Ông Hồ Viết Thới, Trưởng ban kiểm soát tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị và Ban giám đốc Công ty.

Ban kiểm soát đã xem xét việc lựa chọn Công ty kiểm toán và có ý kiến với HĐQT Công ty thuê Công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2011; Đồng thời xem xét báo cáo kết quả kiểm toán của Công ty sau khi kiểm toán.

Đã tham gia góp ý kiến về nội dung các quy chế, quy định quản lý nội bộ của Công ty khi ban hành. Đã giám sát việc chỉ đạo và triển khai hoạt động của HĐQT cũng như việc triển khai thực hiện nhiệm vụ của Ban Giám đốc điều hành. Đồng thời cũng đóng góp nhiều ý kiến quan trọng về cơ cấu tổ chức, hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

5. Thù lao của HĐQT và Ban Kiểm soát Kế hoạch năm 2011

Thù lao của HĐQT và BKS được chi trả không quá 5% trên tổng quỹ lương của công ty năm 2011. Tổng số được trích: 30.583.000.000 đồng x 5% = 1.529.150.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ năm trăm hai mươi chín triệu một trăm năm mươi ngàn đồng).

Tiền thưởng của HĐQT bằng (LNST thực hiện – LNST kế hoạch) *20%. Số tiền thưởng không vượt quá 2 tỷ đồng/năm

Kết quả thực hiện:

- ❖ Thù lao HĐQT và BKS: 1,197 tỷ đồng, bằng 78,27% kế hoạch năm.
- ❖ Tiền thưởng HĐQT và BKS: Không (với lý do không đạt và vượt kế hoạch được giao)

Trong đó thù lao:

- ❖ Chủ tịch HĐQT: 225 triệu đồng
- ❖ Phó Chủ tịch HĐQT: 162 triệu đồng
- ❖ Từng thành viên HĐQT: 124 triệu đồng
- ❖ Trưởng Ban kiểm soát: 124 triệu đồng
- ❖ Từng thành viên Ban kiểm soát: 66 triệu đồng

Giao dịch của các thành viên chủ chốt và người có liên quan trong năm 2011

S T T	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ/cổ đông lớn	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Đoàn Hữu Hà Vinh	Con ông Đoàn Hữu Thuận - CT HĐQT kiêm Tổng GĐ	0	0%	100.000	0,42%	Mua 100.000 cổ phiếu.
2	Lâm Hoàng Lộc	TV. HĐQT	431.080	2,15%	940.124	3,93%	Mua 419.540 cổ phiếu. Nhận 89.504 cổ phiếu trả cổ tức đợt 2 năm 2010, tỷ lệ 20%.
3	Đoàn Thị Hồng Mai	Vợ ông Dương Ngọc Thanh – TV. HĐQT	2.252	0,01%	12.252	0,05%	Mua 10.000 cổ phiếu.

6. Thù lao (phụ cấp) của Ban Giám đốc

Kế hoạch năm 2011

Thù lao của Ban giám đốc được chi trả 5,56% trên tổng quỹ lương của công ty năm 2011. Số tiền được trích là: 30,583(tỷ đồng) x 5,56% = 1,700(tỷ đồng)

Kết quả thực hiện

Trong năm 2011, số tiền lương Ban giám đốc nhận được là 1,531 tỷ đồng, bằng 90 % so với kế hoạch. Cụ thể như sau:

- ❖ Tổng giám đốc: 535 triệu đồng
- ❖ Giám đốc Sản xuất: 333 triệu đồng
- ❖ Giám đốc Dự án: 333 triệu đồng
- ❖ Giám đốc Kinh doanh: 330 triệu đồng

7. Tình hình nhân sự của công ty

Số lượng cán bộ công nhân viên của công ty tính đến thời điểm ngày 31/12/2011 (*Chỉ tính văn phòng công ty và xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch*)

Theo trình độ học vấn:

- ❖ Trên đại học: 03 người
- ❖ Đại học và Cao đẳng: 63 người
- ❖ Trung cấp: 82 người
- ❖ Lao động phổ thông: 25 người
- ❖ Theo cấp quản lý:
- ❖ Quản lý: 22 người
- ❖ Nhân viên: 151 người

Về chính sách cho người lao động

- Khám sức khỏe định kỳ 01 lần tại Trung tâm y tế Việt - Xô
- Đi du lịch tại các tỉnh miền Bắc
- Thưởng lương tháng 13....

Công ty cũng giao trách nhiệm cho phòng Hành chính – Nhân sự chủ trì việc tuyển dụng, mở các lớp đào tạo nâng cao trình độ cho người lao động.

VII. DỮ LIỆU THỐNG KÊ VỀ CỔ ĐÔNG

1. Tỷ lệ sở hữu vốn

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
Tổng vốn đầu tư CSH	176.248.960.000	73,74	62.750.060.000	26,26	238.999.020.000	100,00
Cổ đông Nhà nước	27.801.060.000	11,63			27.801.060.000	11,63
Cổ đông sáng lập	-	-	-	-	-	-
Cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên	14.771.110.000	6,18	24.000.000.000	10,04	38.771.110.000	16,22
Cổ đông sở hữu từ 1 đến dưới 5%	63.647.420.000	26,63	33.892.720.000	14,18	97.540.140.000	40,81
Cổ đông sở hữu dưới 1 %	64.933.670.000	27,17	4.857.340.000	2,03	69.791.010.000	29,20
Công đoàn Công ty	85.990.000	0,04	-	-	85.990.000	0,04

Cổ phiếu quỹ	5.009.710.000	2,10	-	-	5.009.710.000	2,10
--------------	---------------	------	---	---	---------------	------

2. Loại hình sở hữu

Đối tượng	Hạn chế chuyển nhượng	Chuyển nhượng tự do	Tổng cộng	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	2	3	4=2+3	5
I. Cổ đông đặc biệt		4.355.196	4.355.196	18,22
1. Hội đồng quản trị		3.943.968	3.943.968	16,50
Trong đó: - nước ngoài				
- Trong nước		3.943.968	3.943.968	16,50
2. Ban Giám đốc(*)		220.890	220.890	0,92
3. Ban kiểm soát		190.338	190.338	0,80
4. Kế toán trưởng(*)				
5. Người được ủy quyền CBTT(*)				
II. Cổ phiếu quỹ		500.971	500.971	2,10
III. Công đoàn Công ty		8.599	8.599	0,04
IV. Cổ đông khác		19.035.136	19.035.136	79,65
1. Trong nước		12.760.130	12.760.130	53,39
1.1 Cá nhân		7.631.676	7.631.676	31,93
1.2 Tổ chức		5.128.454	5.128.454	21,46
- Trong đó Nhà nước:		2.780.106	2.780.106	11,63
2. Nước ngoài		6.275.006	6.275.006	26,26
2.1 Cá nhân		237.018	237.018	0,99
2.2 Tổ chức		6.037.988	6.037.988	25,26
CỘNG:		23.899.902	23.899.902	100,00

Ghi chú:

- ❖ **Ban giám đốc:** Chỉ tính số lượng cổ phần của ông Trần Văn Tấn.
- ❖ **Kế toán trưởng:** Là thành viên Hội đồng quản trị
- ❖ **Người được ủy quyền Công bố thông tin:** Thành viên HĐQT

3. Danh sách cổ đông sở hữu từ 5% trở lên:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND//ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Đoàn Hữu Thuận	273411662	125/10A Phạm Hồng Thái, Phường 7, Vũng Tàu	1.477.111	6,18
2	Red River Holding	ca1288	9A Tu Xuong Street, Ward 7, Dist.3, Ho Chi Minh City, S.R Of Vietnam	2.400.000	10,04
3	Tổng Công Ty Đầu Tư Và Kinh Doanh Vốn Nhà Nước	101992921	06 Phan Huy Chú - Hoàn Kiếm Hà Nội - Lầu 3 Toà Nhà Itaxa 126 Nguyễn Thị Minh Khai P6 Q3 Tphcm	2.780.106	11,63

4. Danh sách chi tiết về thành viên chủ chốt, người được ủy quyền công bố thông tin

Loại cổ đông	STT	Họ tên (Bao gồm chức vụ)	Cổ phần hạn chế chuyển nhượng	Cổ phần chuyển nhượng tự do	Tổng số cổ phần	Tỷ lệ nắm giữ(%)
HĐQT	1	ĐOÀN HỮU THUẬN CT.HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Cty		1.477.111	1.477.111	6,18
	2	PHAN VĂN MINH, P.Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Kinh Doanh		298.773	298.773	1,25
	3	TRẦN QUỐC TẠO, Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Dự án		345.843	345.843	1,45
	4	LÂM HOÀNG LỘC, Thành viên Hội đồng quản trị		943.274	943.274	3,95
	5	BÙI THỊ THỊNH, Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng		171.906	171.906	0,72
	6	DƯƠNG NGỌC THANH, Thành viên HĐQT		205.682	205.682	0,86

	7	LÊ VIẾT LIÊN, T.Viên HĐQT kiêm Trưởng phòng Đầu tư - Tài chính		501.379	501.379	2,10
Loại cổ đồng	STT	Họ tên (Bao gồm chức vụ)	Cổ phần hạn chế chuyển nhượng	Cổ phần chuyển nhượng tự do	Tổng số cổ phần	Tỷ lệ năm giữ(%)
BGD	1	ĐOÀN HỮU THUẬN CT.HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Cty				
	2	TRẦN VĂN TẤN, Giám đốc Sản xuất		220.890	220.890	0,92
	3	TRẦN QUỐC TẠO, T.Viên HĐQT kiêm GD Dự án				
	4	PHAN VĂN MINH, P. Chủ tịch HĐQT kiêm GD K.Doanh				
BKS	1	HỒ VIẾT THỜI - Trưởng BKS		154.670	154.670	0,65
	2	HOÀNG CHUNG KIÊN, Thành viên BKS		35.668	35.668	0,15
	3	VŨ TRẦN MINH TÚ, Thành viên BKS				
KTT	1	BÙI THỊ THỊNH, T.Viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng				
Người được ủy quyền CBTT	1	LÊ VIẾT LIÊN - Thành viên HĐQT kiêm Trưởng phòng Đầu tư - Tài chính				
TỔNG CỘNG				4.355.196	4.355.196	18,22

Nguồn dữ liệu thống kê SLCP trên được tập hợp từ danh sách cổ đông sở hữu chứng khoán HDC ngày đăng ký cuối cùng là 16/03/2012 do Trung tâm lưu ký CK Tp.Hồ Chí Minh cung cấp.

5. Thông tin và tiếp xúc với các nhà đầu tư

Các thông tin về hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên được cập nhật nhanh chóng và đầy đủ trên website của công ty và các phương tiện thông tin đại chúng, đảm bảo thông tin kịp thời và đầy đủ đến các nhà đầu tư.

Công ty cũng giao trách nhiệm cho phòng Đầu tư – Tài chính chủ động trong việc tiếp xúc và giới thiệu, cung thông tin của công ty đến các cổ đông, đối tác; Giải đáp các thông tin theo yêu cầu của cổ đông.

VIII. KẾT LUẬN:

Thị trường BĐS năm 2011 vẫn chưa có nhiều biến chuyển phục hồi khi dư âm của tình hình khó khăn năm 2010 vẫn chưa được khắc phục. Tình trạng giao dịch ảm đạm vẫn tiếp tục xuất hiện bởi tình hình thanh toán có hạn của người mua nhà, mức thanh khoản thấp, giá bất động sản lao dốc. Tình hình biến động về giá nhà ở (gồm căn hộ và nhà liền kề, biệt thự) trong năm 2011 có xu hướng đi xuống, với mức trung bình khoảng 30%-40% so với đầu năm tại Hà Nội, và tại Tp. HCM giảm nhẹ khoảng 5-10%.

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã tập trung thực hiện giảm tỷ trọng dư nợ cho vay lĩnh vực phi sản xuất và bất động sản bị xếp vào nhóm này nên cũng không tránh khỏi tình trạng khát vốn. Tính đến giữa năm, tỷ trọng dư nợ cho vay lĩnh vực phi sản xuất so với tổng dư nợ tối đa giảm xuống còn 22% và đến 31/12 thì tỷ trọng này chỉ được tối đa là 16%. Cùng với lãi suất vẫn ở mức cao, việc huy động vốn qua hình thức phát hành cổ phiếu, trái phiếu ... không thể thực hiện được do thị trường chứng khoán cũng chung cảnh khốn khó. Bởi vậy, dòng tiền đổ vào thị trường bất động sản năm 2011 đã hạn chế đi rất nhiều so với những năm trước.

Thủ tục đầu tư, chính sách đền bù giải phóng mặt bằng vẫn là vướng mắc kéo dài dẫn đến việc triển khai các dự án đầu tư chậm. Nghị định 71 của Chính phủ hướng dẫn về luật nhà ở và Nghị định 69 của Chính phủ hướng dẫn thi hành luật đất đai (về lĩnh vực bồi thường giải phóng mặt bằng) tiếp tục gây ra nhiều ảnh hưởng tiêu cực đến việc thực hiện các dự án bất động sản.

Giá các nguyên vật liệu mà đặc biệt là giá thép và giá gạch tiếp tục tăng là yếu tố ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh nhà của Công ty.

Trước những khó khăn trên, HĐQT và Ban Giám đốc Công ty quyết tâm thực hiện nhiệm vụ được giao, trong quá trình đối mặt với khó khăn, thử thách cùng với sự cố gắng nỗ lực, vươn lên vượt khó của tập thể CB-CNV Công ty luôn sẽ là nhân tố để công ty vượt qua các trở ngại, hoàn thành nhiệm vụ.

Tăng cường quản trị công ty hướng về lợi ích của cổ đông, khách hàng và hiệu quả của doanh nghiệp; tìm kiếm cơ hội kinh doanh, mở rộng liên kết hợp tác, áp dụng các chính sách, biện pháp phù hợp, duy trì được sự phát triển bền vững của Công ty. Bên cạnh đó là sự quan tâm chỉ đạo, giải quyết các vướng mắc của lãnh đạo Tỉnh ủy, HĐND Tỉnh, UBND Tỉnh, các sở, ban, ngành của Tỉnh đối với sự phát triển của các doanh nghiệp trên

địa bàn, sự tạo điều kiện của Các ngân hàng, sự hỗ trợ của các đơn vị bạn là là một trong những yếu tố thuận lợi cho việc thực hiện kế hoạch của Công ty trong năm.

Trên đây là Bản Báo cáo Thường niên năm 2011, trong đó nêu rõ toàn bộ thông tin về Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu theo đúng chuẩn mực báo cáo thường niên theo quy định tại Thông tư số 09/2010/TT-BTC ngày 15/01/2010 của Bộ Tài chính *Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán./.*

Vũng Tàu, ngày 20 tháng 04 năm 2011

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Đoàn Hữu Thuận