

Số: 195/CBTT.UDEC

Vũng Tàu, ngày 25 tháng 6 năm 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GD&ĐT HÀ NỘI**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (UDEC)
- Mã chứng khoán: UDC
- Địa chỉ trụ sở chính: 37 đường 3 tháng 2, phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Điện thoại : 0254.3859 617
- Fax : 0254.3859 618
- Người thực hiện công bố thông tin: Võ Thành Tài Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Công ty
- Loại thông tin công bố: ☒ định kỳ; ☐ bất thường; ☐ 24h; ☐ theo yêu cầu.

✓ **Nội dung thông tin công bố:**

Tài liệu họp đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 (bổ sung

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 25/6/2025 tại đường dẫn <http://www.udec.com.vn/quan-he-co-dong.html>.

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

*** Tài liệu đính kèm:**

Các tài liệu họp đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 (bổ sung).

Nơi nhận :

- Như trên;
- HĐQT Cty;
- Ban TGĐ Cty;
- Ban Kiểm soát;
- Lưu: VT.UDEC.

TUQ. NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



Võ Thành Tài
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



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

DANH MỤC TÀI LIỆU BỔ SUNG
HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

STT	NỘI DUNG
1.	Chương trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025
2.	Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2024 và phương hướng nhiệm vụ năm 2025.
3.	Tờ trình thông qua đề án cơ cấu Công ty giai đoạn 2021-2025
4.	Tờ trình miễn nhiệm Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2020 - 2025
5.	Tờ trình miễn nhiệm Thành viên BKS nhiệm kỳ 2020 - 2025
6.	Tờ trình về việc đổi tên Công ty CP XD và Phát triển đô thị tỉnh BR-VT
7.	Tờ trình về việc bầu bổ sung thành viên BKS nhiệm kỳ 2020-2025
8.	Đơn đề cử ứng viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2020 - 2025
9.	Sơ yếu lý lịch của ứng viên.

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

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CHƯƠNG TRÌNH HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Thời gian: Từ 08g00' ngày 28 tháng 6 năm 2025 (thứ Bảy)

Địa điểm: Hội trường Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (số 37 đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu)

Thời gian	Nội dung
8h-8h15	Đón khách và kiểm tra tư cách cổ đông <ul style="list-style-type: none">○ Đón tiếp và kiểm tra tư cách cổ đông.○ Phát tài liệu cho cổ đông
8h15- 8h30	Khai mạc Đại hội: <ul style="list-style-type: none">○ Tuyên bố khai mạc;○ Thông qua biên bản thẩm tra tư cách cổ đông và tuyên bố điều kiện tiến hành Đại hội đồng cổ đông theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty;○ Giới thiệu và thông qua Đoàn chủ tịch;○ Thông qua chương trình họp và Quy chế làm việc của Đại hội;○ Giới thiệu và thông qua Ban Thư ký, Ban kiểm phiếu.
8h30- 9h30	Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát trình bày các nội dung sau: <ul style="list-style-type: none">✓ Thông qua báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025;✓ Báo cáo của Hội đồng quản trị;✓ Báo cáo của Ban Kiểm soát;✓ Thông qua BC tài chính năm 2024 đã được kiểm toán;✓ Thông qua phân phối lợi nhuận năm 2024;✓ Lựa chọn đơn vị soát xét/kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025;✓ Đề án tái cơ cấu Công ty giai đoạn 2021-2025;✓ Tờ trình miễn nhiệm Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2020-2025;✓ Tờ trình miễn nhiệm Thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2020-2025;✓ Quyết định đầu tư xây dựng dự án chung cư 1 (Harbour City - block A), chung cư 2 (Harbour City - block B) thuộc quy

Thời gian	Nội dung
	<p>hoạch Khu nhà ở tại góc đường vào cảng Chinfon Phú Mỹ, huyện Tân Thành (nay là thành phố Phú Mỹ);</p> <p>✓ Tờ trình thay đổi tên Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;</p> <p>✓ Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.</p>
9h30- 10h00	Thảo luận và giải đáp ý kiến đóng góp của cổ đông
10h00- 10h15	Biểu quyết của Đại hội đồng cổ đông về các nội dung được trình bày
10h15-10h45	Bầu bổ sung Thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2020-2025
10h45-11h05	Nghỉ giải lao
11h05-11h30	<p>Bế mạc Đại hội:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đọc biên bản kiểm phiếu; - Thông qua Biên bản họp và Nghị quyết ĐHĐCĐ; - Tuyên bố bế mạc Đại hội.
	- Dùng cơm thân mật.



Số: 176/BC-UDEC

Vũng Tàu, ngày 04 tháng 6 năm 2025

**BÁO CÁO
KẾT QUẢ THỰC HIỆN SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024
VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH 2025**

Căn cứ chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Công ty UDEC) được Đại hội đồng cổ đông thông qua và UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phân giao;

Căn cứ tình hình thực hiện chỉ tiêu kế hoạch và hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty UDEC;

Công ty UDEC báo cáo tổng kết năm 2024 và đề ra các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 như sau:

**PHẦN I
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024**

I. NHỮNG THUẬN LỢI VÀ KHÓ KHĂN

1. Đánh giá chung về tình hình kinh tế - xã hội

Tình hình kinh tế - xã hội tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu năm 2024 có những chuyển biến tích cực hơn so với cùng kỳ năm 2023. Tổng sản phẩm nội địa (GRDP) trên địa bàn tỉnh tăng 0,79%. Riêng GRDP trừ dầu thô và khí đốt tăng 10,52% (Nghị quyết cả năm tăng 8,5%) chia theo khu vực: Khu vực I (Nông lâm nghiệp và thủy sản) tăng 3,63%; Khu vực II (Công nghiệp và xây dựng) tăng 13,62% và Khu vực III (Dịch vụ) tăng 6,92%. GRDP trừ dầu thô và khí đốt bình quân đầu người đạt 9.012 USD/người/năm (Nghị quyết cả năm đạt 8.904 USD/người/năm).

Trong bối cảnh chung, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cũng có những thuận lợi và khó khăn nhất định.

2. Những thuận lợi

Hàng loạt chỉ đạo từ Chính phủ, ngân hàng nhà nước nhằm ổn định thị trường tài chính, tăng tốc độ giải ngân đầu tư công, thu hút đầu tư trực tiếp từ nước ngoài, thúc đẩy tín dụng tiêu dùng để các doanh nghiệp có thể tiếp cận được dòng vốn và thị phần kinh doanh qua đó vượt qua khó khăn, tăng cường các hoạt động để tháo gỡ những khó khăn cho thị trường bất động sản, ưu tiên và ưu đãi tín dụng cho phát triển nhà ở xã hội.



Thị trường bất động sản nhất là bất động sản khu công nghiệp đã và đang có tín hiệu khởi sắc ở một số khu vực có vị trí chiến lược về cảng biển và logistics.

Cùng với sự hỗ trợ và quan tâm của Tỉnh ủy, Hội đồng nhân dân Tỉnh và nhất là Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cùng với các Sở, ban ngành trong Tỉnh đã tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty UDEC hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2024.

3. Những khó khăn

Tình hình xung đột chính trị ở nhiều nơi trên thế giới gia tăng chưa có dấu hiệu hạ nhiệt. Lạm phát tăng cao kỷ lục ở một số nước. Rủi ro thu hẹp thị trường, đảo chiều của dòng vốn gia tăng, nguy cơ bất ổn định an ninh năng lượng, lương thực tác động tiêu cực đến nước ta do độ mở của nền kinh tế lớn.

Nền kinh tế trong nước đối mặt với nhiều khó khăn thách thức như: tổng cầu phục hồi yếu, trong đó cầu tiêu dùng tăng thấp hơn so kỳ vọng trong bối cảnh lạm phát chịu áp lực lớn hơn trong những tháng cuối năm, đầu tư công và đầu tư tư nhân tăng chậm; Thị trường tài chính tiền tệ còn tiềm ẩn nhiều thách thức, nợ xấu ở mức cao, khả năng hấp thụ vốn và tiếp cận vốn tín dụng của doanh nghiệp còn hạn chế; Thị trường bất động sản có tín hiệu phục hồi nhưng còn khó khăn, cơ cấu sản phẩm trên thị trường thiếu cân đối khiến giá nhà chung cư ở phân khúc sơ cấp và thứ cấp bị đẩy giá lên cao, dẫn đến người có nhu cầu thực về nhà ở khó có khả năng tiếp cận; Ảnh hưởng từ việc chậm triển khai quy hoạch điện lực quốc gia, quy hoạch tổng thể về năng lượng quốc gia.

Sản xuất, kinh doanh, sức khỏe của doanh nghiệp bị bào mòn do thiếu hụt dòng tiền và thị trường sản xuất kinh doanh bị thu hẹp. Theo Tổng cục thống kê, vốn bình quân của một doanh nghiệp thành lập mới năm 2024 chưa đến 10 tỷ đồng, giảm mạnh so với 10 năm trước đây (12 tỷ đồng/1 đơn vị).

II. VỀ TỔ CHỨC, NHÂN SỰ CỦA CÔNG TY UDEC

1. Về công tác tổ chức

Nhằm nâng cao hiệu quả và đáp ứng yêu cầu quản lý điều hành sản xuất kinh doanh, do đó Công ty đã điều động luân chuyển và tuyển dụng bổ sung nhân sự, trên cơ sở đó để ổn định bộ máy phù hợp với sản xuất kinh doanh của Công ty.

Bộ máy tổ chức của Công ty đến thời điểm 31/12/2024, cụ thể như sau:

- ❖ Ban Tổng Giám Đốc: 03 người.
- ❖ Các phòng/ban: 05 phòng/ban, gồm:
 - + Phòng Hành chính – Nhân sự;
 - + Phòng Kinh doanh;
 - + Phòng Tài chính – Kế toán;
 - + Phòng Vật tư – Thiết bị;

+ Phòng Kỹ thuật - Thi công.

❖ Các xí nghiệp, bộ phận trực thuộc:

+ Xí nghiệp Sản xuất Công nghiệp.

+ Sàn Giao dịch bất động sản UDEC.

❖ Các công ty con:

+ Công ty TNHH Du lịch UDEC: Vốn điều lệ 70 tỷ đồng, Công ty UDEC nắm giữ 100% vốn điều lệ.

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

2. Về công tác nhân sự

Tính đến ngày 31/12/2024, tổng số lao động khối văn phòng Công ty là 83 người (không kể lao động thi công tại các công trường, lao động tại các công ty con), tăng 17 người so với năm 2023. Trong đó:

- Trình độ đại học và trên đại học: 48 người, tỷ lệ 58,0%;
- Trình độ cao đẳng : 05 người, tỷ lệ 6,0%;
- Trình độ trung cấp : 03 người, tỷ lệ 4,0%;
- Lao động có tay nghề : 14 người, tỷ lệ 17,0%;
- Lao động phổ thông : 13 người, tỷ lệ 16,0%;
- Thu nhập bình quân : 11,7 triệu đồng/người/tháng.

III. CÔNG TÁC ĐẢNG VÀ ĐOÀN THỂ

1. Công tác Đảng

1.1. Đảng bộ cơ sở Công ty

Đảng bộ cơ sở Công ty có 02 chi bộ trực thuộc, tổng số đảng viên tính đến ngày 31/12/2024 là 25 đồng chí trong đó Đảng viên chính thức là 24 đồng chí và đảng viên dự bị là 01 đồng chí (gồm 18 nam và 07 nữ).

➤ Các Chi bộ trực thuộc:

1 - Chi bộ Văn phòng Công ty : 19 đảng viên;

4 - Chi bộ Công ty Cổ phần Thành Chí : 06 đảng viên;

1.2. Kết quả công tác Đảng năm 2024

Tiếp tục đẩy mạnh việc học tập và làm theo tư tưởng đạo đức, phong cách Hồ Chí Minh thường xuyên đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ chính trị của doanh nghiệp giúp cho cán bộ, đảng viên, người lao động hiểu, yên tâm công tác và gắn bó xây dựng Công ty.

Ban lãnh đạo Công ty tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức chính trị - xã hội hoạt động tốt gắn với việc quan tâm chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho

người lao động, làm tốt công tác biểu dương khen thưởng đối với tập thể và cá nhân khi có thành tích xuất sắc.

Đảng ủy Công ty thường xuyên bám sát các chủ trương, Nghị quyết của Trung ương, Tỉnh ủy, Đảng ủy Khối để vận dụng vào tình hình thực tiễn của Công ty cho phù hợp. Giữ gìn sự đoàn kết thống nhất trong cấp ủy, thường xuyên tự phê bình và phê bình, tránh tư tưởng nể nang, né tránh không dám đấu tranh với những biểu hiện sai trái của cán bộ đảng viên; phòng chống tự diễn biến, tự chuyển hóa, giữ vững nguyên tắc tập trung dân chủ trong tổ chức và sinh hoạt đảng.

Thực hiện tốt mối quan hệ phối hợp giữa cấp ủy với Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty, nhằm gắn công tác xây dựng đảng với nhiệm vụ chính trị và sản xuất kinh doanh tại Công ty, giữ vững nguyên tắc tập trung dân chủ trong tổ chức và sinh hoạt. Chú trọng công tác kiểm tra, giám sát theo đúng kế hoạch, đảm bảo theo đúng quy trình, thủ tục.

* **Kết quả:** Đảng ủy Công ty biểu dương khen thưởng 05 cá nhân có thành tích xuất sắc. Đảng bộ cơ sở Công ty kết nạp được 01 đảng viên mới. Đảng bộ cơ sở Công ty được đánh giá xếp loại hoàn thành tốt nhiệm vụ năm 2024.

2. Công tác đoàn thể

2.1. Công tác Công đoàn

Công đoàn cơ sở Công ty có 83 đoàn viên được lập thành 04 Tổ Công đoàn bộ phận theo Quyết định số 10/QĐ-CĐCS-UDEC ngày 19/4/2023, cụ thể:

- ✓ Tổ 1: Ban lãnh đạo Công ty; Phòng Hành chính – Nhân sự; Phòng Kinh doanh;
- ✓ Tổ 2: Phòng Tài chính - Kế toán; Phòng Kỹ thuật - Thi công;
- ✓ Tổ 3: Phòng Vật tư - Thiết bị;
- ✓ Tổ 4: Xí nghiệp sản xuất công nghiệp.

Năm 2024, việc thực hiện chế độ chính sách và quyền lợi của người lao động chưa được đảm bảo do Công ty gặp nhiều khó khăn về mặt tài chính. Công đoàn đã thương thảo với Người sử dụng lao động thực hiện đúng quy định pháp luật, đảm bảo hài hòa lợi ích của các bên trong quan hệ lao động.

Ban chấp hành Công đoàn 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 thực hiện đúng, đủ, kịp thời và công bằng các chế độ phúc lợi cho người lao động.

Trong năm 2024 Công đoàn ngành Xây dựng tỉnh BR-VT tổ chức Hội thao công nhân, viên chức, lao động ngành Xây dựng tỉnh BR-VT năm 2024. Tập thể đoàn viên công đoàn Công ty đã hăng hái đăng ký tham gia. Kết quả đạt được:

- 01 giải nhì môn cầu lông đôi nam – nữ;
- 01 giải nhất cổ động viên;

➤ 01 giải khuyến khích vận động viên nữ lực.

IV. VỀ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2024

1. Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2024

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 đã thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 như sau:

- Tổng doanh thu : 350,0 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : 13,5 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : 1,0 tỷ đồng.

2. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024

Đơn vị tính: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu kế hoạch	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Tỷ lệ TH 2024/ TH 2023	Tỷ lệ TH 2024/ KH 2024
A	Tổng doanh thu và thu nhập khác (A = 1+2+3)	97,46	350,00	346,74	262,4%	99,07%
1	Doanh thu công ty mẹ	78,60	319,00	332,48	343,7%	104,23%
1.1	Doanh thu xây lắp	37,33	215,00	160,72	255,3%	74,75%
1.2	Doanh thu bê tông nhựa nóng, bê tông xi măng, đá dăm và cốt	31,18	32,00	84,03	358,8%	262,59%
1.3	Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	68,00	80,10	-	117,80%
1.4	Doanh thu khác	0,16	-	-	-	-
1.5	Doanh thu cho thuê khách sạn	8,50	4,00	4,24	46,4%	106,05%
1.6	Doanh thu tài chính và thu nhập khác	1,43	-	3,39	341,7%	-
2	Doanh thu của các công ty con	29,79	36,00	19,52	43,39%	54,22%
2.1	Công ty Cổ phần Thành Chí	12,56	26,00	6,69	26,7%	25,72%
2.2	Công ty Du lịch UDEC	17,23	10,00	12,83	64,4%	128,31%
3	Loại trừ doanh thu nội bộ	(10,93)	(5,00)	(5,26)	54,93%	105,22%
B	Lợi nhuận trước thuế TNDN (B = 1+2+3)	(76,98)	13,50	(43,18)	114,53%	-
1	LNTT công ty mẹ	(64,30)	13,00	(22,82)	61,1%	-
2	Lợi nhuận trước thuế từ các công ty con	(24,57)	0,50	(21,19)	167,17%	-

STT	Chỉ tiêu kế hoạch	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Tỷ lệ TH 2024/ TH 2023	Tỷ lệ TH 2024/ KH 2024
2.1	Công ty Cổ phần Thành Chí	(12,68)	3,50	(17,12)	5.014,2%	-
2.2	Công ty Du lịch UDEC	(11,89)	(3,00)	(4,06)	32,9%	135,35%
3	Loại trừ lợi nhuận nội bộ khi hợp nhất	11,89	-	0,83	6,71%	-
C	Thuế TNDN	2,38	12,50	3,51	134,66%	28,09%
D	Lợi nhuận sau thuế TNDN	(79,36)	1,00	(46,69)	115,83%	-

3. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch năm 2024

Doanh thu chính Công ty UDEC năm 2024 đến từ hoạt động xây lắp, sản xuất bê tông nhựa nóng và kinh doanh bất động sản chiếm 98% tổng doanh thu.

3.1. Về lĩnh vực thi công xây dựng

Trong năm 2024, Công ty tập trung hoàn thành các công trình chuyển tiếp:

- Chung cư tái định cư Đông quốc lộ 56, thành phố Bà Rịa ;
- Công trình Khu phức - hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise – Khu Parasol – Tiểu khu Nikko (phân kỳ 20 và phân kỳ 21) tại Thành phố Cam Ranh;
- Công trình san lấp hạ tầng cảng Quốc tế Thị Vải giai đoạn 2, tại Thị xã Phú Mỹ.

So với doanh thu năm 2023 tăng 255% và đạt 75% kế hoạch năm 2024. Doanh thu hoạt động xây lắp thấp so với kế hoạch do sự cạnh tranh giá rất gắt gao giữa các nhà thầu. Lợi nhuận gộp từ hoạt động xây lắp năm 2024 là 8,36 tỷ đồng đạt 87% kế hoạch năm 2024. Tỷ suất lợi nhuận gộp trên doanh thu hoạt động xây lắp là 5% cải thiện đáng kể so với 4% kế hoạch năm 2024 và -18% năm 2023.

3.2. Về lĩnh vực sản xuất, thi công bê tông nhựa nóng, công bê tông ly tâm đúc sẵn, đá gia cố xi măng và bê tông xi măng

- Trong năm 2024, mặc dù Công ty chịu ảnh hưởng từ cạnh tranh trực tiếp chủ yếu từ các doanh nghiệp cùng ngành và biến động nhân sự lãnh đạo xí nghiệp, tuy nhiên bằng sự quyết tâm và nỗ lực của cán bộ công nhân viên của xí nghiệp sản xuất công nghiệp, đã tổ chức sản xuất kinh doanh hợp lý, khoa học.

- Doanh thu năm 2024 là 84,03 tỷ đồng tăng 270% so với năm 2023 và tăng 263% so với kế hoạch 2024.

- Lợi nhuận gộp từ hoạt động sản xuất bê tông nhựa nóng 2024 là -1,73 tỷ đồng giảm 121% so với kế hoạch 2024. Tỷ suất lợi nhuận gộp trên doanh thu sản xuất bê tông nhựa nóng là -3% cải thiện so với -14% năm 2023 nhưng còn cách xa mục tiêu kế hoạch 2024 là -2%. Mặc dù tỷ suất lợi nhuận gộp không đạt so với kế

hoạch nhưng góp phần hỗ trợ dòng tiền cho hoạt động xây lắp, đồng thời lấy lại niềm tin khách hàng cũ.

3.3. Về lĩnh vực kinh doanh bất động sản

3.3.1- Kinh doanh bất động sản

Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 80,1 tỷ đồng tăng 118% so với kế hoạch 2024. Doanh thu bất động sản đến từ việc chuyển nhượng lô đất Nam Quốc Lộ 51 Thành phố Bà Rịa, việc chuyển nhượng được lô đất này góp phần giảm lỗ đáng kể khi Công ty phải trích lập dự phòng và chi phí lãi vay tăng cao.

3.3.2- Cho thuê tài sản

Trong năm tổng doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản đạt 4,24 tỷ đồng bằng 46% so với cùng kỳ và tăng 106% so với kế hoạch 2024. Doanh thu này chủ yếu đến từ việc cho thuê khách sạn Golf Phú Mỹ (đổi tên Khách sạn thành Phú Mỹ Harbour). Hoạt động khai thác kinh doanh khách sạn gặp nhiều khó khăn trong thời gian qua, Công ty xác định việc cho đối tác thuê tài sản này góp phần giảm chi phí đầu tư và thông qua đối tác Quản lý vận hành sẽ làm gia tăng thêm giá trị tài sản và cơ hội tìm kiếm nhà đầu tư mới cho dự án này.

3.4. Về hoạt động sản xuất kinh doanh của các công ty con

3.4.1. Công ty Cổ phần Thành Chí

Doanh thu Công ty Thành Chí năm 2024 là 6,69 tỷ đồng bằng 27% so với kế hoạch 2024. Doanh thu không đạt do hoạt động kinh doanh kho bãi 6 tháng đầu năm 2024 hầu như không có khách hàng, chủ yếu đến từ các tháng cuối năm, đồng thời mẫn vật liệu xây dựng tạm ngưng do quyết định của Ủy Ban nhân dân tỉnh đóng cửa mỏ đá dẫn đến hoạt động nhà máy gạch tạm ngưng do không có nguồn nguyên liệu đầu vào.

Bên cạnh đó, Hội đồng Quản trị Công ty chủ trương sắp xếp lại hoạt động và tổ chức của Công ty Thành Chí trong thời gian tới, tập trung vào hoạt động chính là cho thuê kho bãi và dịch vụ logistics tại Thị xã Phú Mỹ. Lãi gộp Công ty Thành Chí là -17,12 tỷ đồng do chi phí khấu hao từ mẫn vật liệu và chi phí tiền thuê đất hàng năm phải trả cho hoạt động kinh doanh kho bãi ở KCN Phú Mỹ 1.

3.4.2. Công ty TNHH Du lịch UDEC

- Doanh thu trong năm 2024 là 12,83 tỷ đồng bằng 64% so với cùng kỳ và đạt 128% so với kế hoạch năm nay. Doanh thu Công ty đến từ hoạt động kinh doanh khách sạn Golf Phú Mỹ đến hết tháng 5/2024 và cho thuê mặt bằng Thế giới di động. Lợi nhuận trước thuế của Công ty là -4,06 tỷ đồng do Công ty chịu chi phí khấu hao.

PHẦN II

PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2025

I. NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH CHUNG

Theo dự báo tình hình kinh tế thế giới tiếp tục chuyển biến nhanh, phức tạp: sự gia tăng căng thẳng thương mại giữa các nền kinh tế lớn, kéo dài xung đột chính trị ở một số nơi trên thế giới sẽ tiếp tục gây ảnh hưởng tiêu cực cho tăng trưởng kinh tế thế giới.

Nền kinh tế nước ta đối mặt ngày càng nhiều khó khăn, thách thức, làm gia tăng áp lực cho công tác điều hành vĩ mô khi vừa phải giải quyết nhiệm vụ thường xuyên tăng lên, vừa phải xử lý khó khăn, bất cập trong nội tại nền kinh tế đã tồn đọng tích tụ nhiều năm trong khi vẫn phải ứng phó với các vấn đề bất ngờ phát sinh.

Thị trường xây dựng năm 2025 dự báo có những thay đổi đáng kể so với năm 2024. Đối với hoạt động xây lắp tập trung vào phân khúc bất động sản khu công nghiệp, khi mà các nguồn vốn FDI dịch chuyển mạnh mẽ từ các thị trường lớn như Trung Quốc, Đài Loan sang các Quốc gia Đông Nam Á trong đó có Việt Nam do ảnh hưởng chính sách Trump 2.0.

Tại tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, bên cạnh việc gia tăng tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp thuộc địa bàn thành phố Phú Mỹ; huyện Châu Đức, các Chủ đầu tư Khu Công nghiệp đầu tư mở rộng thêm như Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng, Khu công nghiệp Phú Mỹ 3 mở rộng, Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 mở rộng (dự án này được chấp thuận chủ trương đầu tư ngày 17/09/2024) với diện tích đất thương phẩm là 83/110 ha.

Bên cạnh đó, nhu cầu xây dựng nhà ở dân dụng âm dần ở tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu do: cộng hưởng từ các công trình hạ tầng hoàn thiện như đường Cao tốc Biên Hòa Vũng Tàu (thành phần 3), đường ven biển 994, Vũng Tàu - Bình Thuận; Chính trang các đô thị như thành phố Phú Mỹ; Hình thành đô thị mới Long Đất trên cơ sở sáp nhập huyện Đất Đỏ và huyện Long Điền từ ngày 01/01/2025; Phát triển Thành phố Vũng Tàu thành đô thị thông minh, du lịch chất lượng cao bằng việc cải tạo và chỉnh trang trục đường Thùy Vân và các trục đường ngang kết nối ra biển.

Phân khúc Bất động sản nhà ở xã hội trong năm 2025 gia tăng khi có các dự án khởi công: Gate Towers với quy mô 5 block nhà cao 22 tầng, với 2.670 căn hộ (diện từ 35 đến 60m²/căn) tại Khu công nghiệp chuyên sâu Phú Mỹ 3; Eco Home 1 gồm hầm và 13 tầng nổi và tum với 340 căn hộ tại Phường Phú Mỹ.

Bên cạnh đó ngày 12/4/2025 tại Hội nghị lần thứ 11 của Ban chấp hành trung ương Đảng khóa XIII đã thông qua Nghị quyết 60-NQ/TW trong đó có nội dung về sáp nhập Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu lấy tên là Thành phố Hồ Chí Minh điều này tạo nhiều cơ hội cho các đơn vị trong tỉnh tìm kiếm đối tác đầu tư, phát triển.

Bám sát tình hình chung, Công ty UDEC tập trung vào các hoạt động kinh doanh chủ lực, đảm bảo tính khả thi cao, đồng bộ phù hợp với khả năng thực hiện của gắn với khả năng cân đối, huy động và sử dụng có hiệu quả các nguồn lực.

II. CHỈ TIÊU SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

1. Định hướng của Công ty trong năm 2025

Trên cơ sở thực tế của việc thực hiện kế hoạch năm 2024 và đánh giá những thuận lợi, khó khăn của Công ty và tình hình phát triển kinh tế xã hội của đất nước trong năm 2024. Công ty UDEC đề ra định hướng chủ yếu là:

- Tiếp tục ổn định sản xuất kinh doanh, nâng cao năng suất lao động và tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận, nâng cao mức thu nhập cho cán bộ công nhân viên.
- Duy trì ổn định bộ máy lãnh đạo chủ chốt, tăng cường chế độ kết nối và gắn kết giữa ban lãnh đạo và các phòng ban, xí nghiệp.
- Tập trung nguồn lực về nhân sự, tài chính để hoàn thành các công trình dở dang năm 2024 và các công trình mới năm 2025.
- Tìm kiếm các cơ hội kinh doanh ở các lĩnh vực mới như cung cấp vật liệu xây dựng, dịch vụ logistic.
- Hoàn thành các thủ tục và khởi công xây dựng dự án chung cư 1 (Harbour City block A) và chung cư 2 (Harbour City block B) thuộc quy hoạch khu nhà ở tại góc đường vào cảng Chinfon Phú Mỹ, huyện Tân Thành (nay là thành phố Phú Mỹ)

2. Chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025

Trên cơ sở định hướng, Công ty UDEC đề ra các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 như sau:

CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Đơn vị tính: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu kế hoạch	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Tỷ lệ KH 2025/ TH 2024
A	Tổng doanh thu và thu nhập khác (A = 1+2+3)	346,74	306,50	88,39%
1	Doanh thu của công ty mẹ	332,48	291,60	87,70%
1.1	Doanh thu xây lắp	160,72	199,50	124,13%
1.2	Doanh thu bê tông nhựa nóng, BTXM, đá dăm và cống	84,03	82,01	97,60%
1.3	Doanh thu kinh doanh bất động sản	80,10	-	
1.4	Doanh thu cho thuê khách sạn	4,24	9,10	214,51%
1.5	Doanh thu tài chính và thu nhập khác	3,39	0,99	29,10%

STT	Chỉ tiêu kế hoạch	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Tỷ lệ KH 2025/ TH 2024
1.6	Doanh thu khác	-	-	
2	Doanh thu các công ty con	19,52	18,07	92,56%
2.1	Công ty Cổ phần Thành Chí	6,69	14,65	219,07%
2.2	Công ty TNHH Du lịch UDEC	12,83	3,42	26,62%
3	Loại trừ doanh thu nội bộ	(5,26)	(3,17)	60,21%
B	Tổng lợi nhuận trước thuế (B = 1+2+3)	(43,18)	0	
1	LNTT công ty mẹ	(22,82)	0	
2	LNTT từ các công ty con	(21,19)	0	
2.1	Công ty Cổ phần Thành Chí	(17,12)	0	
2.2	Công ty TNHH Du lịch UDEC	(4,06)	0	
3	Loại trừ lợi nhuận nội bộ khi hợp nhất	0,83	-	
C	Thuế thu nhập doanh nghiệp	3,51	-	
D	Tổng lợi nhuận sau thuế TNDN	(46,69)	0	

III. MỘT SỐ GIẢI PHÁP ĐỂ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2025

1. Đối với công tác tổ chức

- Tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức phù hợp với sự phát triển của Công ty. Bố trí, điều động, sắp xếp lại các phòng chuyên môn, nguồn nhân lực linh hoạt để phát huy được năng lực của từng bộ phận, cán bộ công nhân viên trong Công ty.

- Tăng cường áp dụng và không ngừng cải tiến hệ thống quản lý chất lượng tại Công ty như: chương trình ISO 45001-2018 quản lý an toàn sức khỏe nghề nghiệp, chương trình an toàn quản lý chất lượng ISO 9001.

- Không ngừng nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho cán bộ công nhân viên nhằm động viên khuyến khích người lao động sáng tạo trong công việc.

- Tăng cường triển khai các khóa đào tạo nội bộ cho cán bộ công nhân viên, giúp tiết kiệm chi phí. Thông qua quá trình đào tạo không chỉ tạo sự gắn kết nhân viên nhiều hơn mà còn trao đổi, chia sẻ kinh nghiệm thực tế công việc một cách hệ thống và hiệu quả hơn.

- Thực hiện khen thưởng, kỷ luật nghiêm túc, kịp thời, tạo động lực cho những cán bộ công nhân viên có những thành tích tốt trong lao động, sản xuất.

2. Đối với lĩnh vực thi công xây lắp

- Giám sát, đánh giá, điều chỉnh công tác thi công từng công trình theo từng tháng so với bảng tiến độ thi công, dự báo dòng tiền.

- Tổ chức công trường thi công gọn gàng, khoa học, đặt vấn đề an toàn lao động, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ lên trên hết.

- Giám sát chặt chẽ việc mua sắm, sử dụng vật tư, thiết bị thi công công trường một cách hiệu quả theo quy chế quản lý vật tư, thiết bị đã được ban hành, từ đó giảm được chi phí trong sản xuất kinh doanh và tăng lợi nhuận.

- Tuyển dụng và thành lập đội ngũ đấu thầu chuyên nghiệp. Cập nhật thông tin đấu thầu các công trình để tham gia nhận thầu thi công xây dựng; tìm kiếm các dự án, công trình mới đem lại sản lượng và doanh thu cao hơn.

- Tăng cường mở rộng đối tác liên danh liên kết nhà thầu, đơn vị cung ứng chiến lược.

- Toàn thể Ban lãnh đạo và cán bộ công nhân viên Công ty luôn chủ động tìm kiếm các dự án, gói thầu thi công trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và các tỉnh lân cận.

- 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.

- Nâng cao năng lực, trình độ chuyên môn của các cán bộ kỹ thuật, xác định trách nhiệm của cán bộ kỹ thuật về trách nhiệm xây dựng do mình đảm nhận, chú trọng công tác an toàn lao động và vệ sinh công trường trong quá trình thi công.

3. Đối với lĩnh vực sản xuất, thi công bê tông nhựa nóng

- Tổ chức sản xuất kinh doanh an toàn, tiết kiệm ; Thường xuyên bảo trì, bảo dưỡng máy móc thiết bị, để giảm thiểu hư hỏng. Kiểm tra đối chiếu, so sánh với định mức chặt chẽ để góp phần mang lại hiệu quả cao cho Công ty.

- Tăng cường mở rộng kích cầu các nguồn tài chính cho hoạt động sản xuất.

- Không ngừng nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, có chế độ hậu mãi tốt để giữ chân khách hàng cũ và thu hút khách hàng mới.

- Sửa chữa, đầu tư mới các máy móc, thiết bị dây chuyền tăng công suất trạm bê tông nhựa nóng lên 80 tấn/giờ.

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

- Đẩy nhanh tiến độ hoàn thành các thủ tục đầu tư và khởi công xây dựng dự án chung cư 1 (Harbour City block A) và chung cư 2 (Harbour City block B) thuộc quy hoạch khu nhà ở tại góc đường vào cảng Chín Phụng Phú Mỹ, huyện Tân Thành (nay là thành phố Phú Mỹ)

- Tập trung nguồn lực, liên danh liên kết với đơn vị có tiềm lực về tài chính, thương hiệu để triển khai các dự án trên các quỹ đất công ty đang sở hữu.

5. Đối với hoạt động SXKD của các công ty con

5.1. Công ty Cổ phần Thành Chí

- Duy trì đối tác thuê cũ, tìm kiếm khách hàng khai thác kho và bãi hiện hữu.



- Tìm kiếm khách hàng thanh lý gạch tồn kho và lên phương án thanh lý toàn bộ dây chuyền sản xuất gạch, sản xuất đá.

5.2. Công ty TNHH UDC Phú Mỹ (tên cũ Công ty TNHH Du lịch UDEC)

- Tiếp tục duy trì hợp đồng cho thuê tài sản (Khách sạn Golf Phú Mỹ) với đối tác, thúc đẩy đối tác gia tăng quảng cáo tiếp thị về khách sạn, tăng doanh thu từ kinh doanh khách sạn, làm tiền đề thuận lợi để cơ cấu lại tài sản này.

- Định hướng mở rộng hoạt động kinh doanh khác theo chức năng ngành nghề mà công ty đã đăng ký.

PHẦN III KẾT LUẬN

Năm 2024 là một năm được đánh giá có nhiều chuyển biến tích cực của Công ty UDEC trong 03 năm gần đây. Nhờ sự thay đổi tư duy, hành động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc cũng như sự đoàn kết của tập thể cán bộ nhân viên Công ty từ đó Công ty đã đạt được những kết quả tích cực trong hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc và tập thể cán bộ nhân viên công ty cam kết quyết hoàn thành các mục tiêu, kế hoạch đã đề ra.

Trên đây là toàn bộ báo cáo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.

Trân trọng ./.

Nơi nhận:

- Các cổ đông cty UDEC;
- HĐQT, Ban TGD;
- Lưu: VT, UDEC.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Mai Ngọc Định

Vũng Tàu, ngày 02 tháng 6 năm 2025

TỜ TRÌNH

**Về việc thông qua Đề án tái cơ cấu Công ty Cổ phần
Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng
và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (gọi tắt là Công ty UDEC);

Thực hiện Kế hoạch số 148/KH-UBND ngày 18/8/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu - Đại diện Chủ sở hữu phần vốn nhà nước, về việc triển khai thực hiện quyết định số 360/QĐ-TTg ngày 17/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ về Đề án cơ cấu lại doanh nghiệp nhà nước, trọng tâm là tập đoàn kinh tế, tổng công ty nhà nước giai đoạn 2021 – 2025.

Hội đồng quản trị báo cáo và kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Đề án tái cơ cấu Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giai đoạn 2021 – 2025, nội dung cụ thể như sau:

1. Giữ nguyên cơ cấu tổ chức quản lý công ty: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc công ty, 05 phòng chuyên môn, 01 đơn vị trực thuộc.
2. Giữ nguyên vốn điều lệ 350 tỷ đồng (Ba trăm năm mươi tỷ đồng).
3. Ngành, lĩnh vực kinh doanh chính: Tập trung vào các hoạt động thi công xây lắp các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp; hoạt động sản xuất và thi công thảm bê tông nhựa nóng, sản xuất đá gia cố xi măng và cống bê tông ly tâm; phát triển dịch vụ cho thuê kho bãi tại khu công nghiệp Phú Mỹ 1 và các khu công nghiệp lân cận.
4. Người đại diện phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp thực hiện xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch tài chính hàng năm theo quy định.
5. Công ty tiếp tục quản lý, sử dụng các cơ sở nhà đất đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt trong phương án sử dụng đất giai đoạn 2021 – 2025.
6. Công ty thực hiện thoái hết phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp. Thực hiện chuyển giao quyền Đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước tại Công ty từ UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước.



7. Công ty thực hiện cơ cấu lại một số bất động sản không còn nhu cầu đầu tư, để thu hồi vốn đầu tư bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Các tài sản cơ cấu gồm: (i) Các lô đất nông nghiệp tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51; (ii) Khách sạn Golf Phú Mỹ.
8. Người đại diện phần vốn nhà nước tại Công ty căn cứ Luật quản lý sử dụng vốn nhà nước, Nghị định số 10/2019/NĐ-CP ngày 30/10/2019 của Chính phủ và các quy định pháp luật có liên quan báo cáo UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu - Cơ quan đại diện chủ sở hữu xem xét, cho ý kiến thực hiện theo quy định và Người đại diện phần vốn nhà nước biểu quyết các nội dung này sau khi có ý kiến của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Trên đây là các nội dung chính của Đề án tái cơ cấu Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giai đoạn 2021 – 2025. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận thông qua.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như trên,
- Lưu VT, HĐQT.



Trần Thái Hòa



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

(Kèm theo công văn số 07/UDEC-ĐDV ngày 01/7/2024 của người đại diện vốn nhà nước)

BÀ RỊA – VŨNG TÀU, THÁNG 6 NĂM 2024

MỤC LỤC

I. CÁC KHÁI NIỆM	3
II. CƠ SỞ PHÁP LÝ	3
III. GIỚI THIỆU VỀ DOANH NGHIỆP	3
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	3
2. Vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông.....	9
3. Lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty	9
IV. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2016 - 2020	9
1. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.....	10
2. Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty UDEC	10
3. Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty Cổ phần Thành Chí.....	12
4. Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty TNHH Du lịch UDEC	13
5. Tình hình tài chính.....	14
6. Tình hình thực hiện thoái vốn nhà nước.....	17
7. Tình hình thực hiện sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà, đất của Công ty theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 và Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ.....	17
8. Tình hình thực hiện Nghị định số 148/2021/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý, sử dụng nguồn thu từ chuyển đổi sở hữu doanh nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập, nguồn thu từ chuyển nhượng vốn nhà nước và chênh lệch vốn chủ sở hữu lớn hơn vốn điều lệ tại doanh nghiệp	20
V. MỤC TIÊU CỦA DOANH NGHIỆP TRONG GIAI ĐOẠN 2021 – 2025.....	21
VI. ĐỊNH HƯỚNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP CƠ CẤU LẠI DOANH NGHIỆP GIAI ĐOẠN 2021 - 2025	24
1. Chiến lược phát triển, ngành nghề, định hướng kinh doanh, sản phẩm, thị trường.....	24
2. Đổi mới quản trị doanh nghiệp	25
3. Phương án tái cơ cấu lại tài chính, vốn, tài sản của công ty	25
4. Phương án tái cơ cấu nhân sự, tổ chức bộ máy quản lý.....	27
5. Định hướng đầu tư đổi mới công nghệ	28
6. Kế hoạch giải pháp tham gia hình thành chuỗi cung ứng, sản xuất.....	28
7. Kế hoạch sắp xếp doanh nghiệp giai đoạn 2021-2025.....	28
8. Lộ trình triển khai thực hiện các giải pháp	29

I. CÁC KHÁI NIỆM

Công ty/UDEC	: Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	: Hội đồng quản trị
BKS	: Ban kiểm soát
CBCNV	: Cán bộ công nhân viên

II. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Kế hoạch số 148/KH-UBND ngày 18/8/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc triển khai, thực hiện Quyết định số 360/QĐ-TTg ngày 17/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đề án “Cơ cấu lại doanh nghiệp Nhà nước, trọng tâm là tập đoàn kinh tế, Tổng công ty Nhà nước giai đoạn 2021 – 2025”;
- Công văn 4224/STC-QLGCS&TCND ngày 12/9/2022 của Sở Tài chính, về việc triển khai kế hoạch số 148/KH-UBND ngày 18/8/2022 của UBND tỉnh;
- Công văn số 2912/SKHĐT-DN ngày 15/9/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư, về việc xây dựng đề án cơ cấu lại doanh nghiệp nhà nước giai đoạn 2021 – 2025.
- Thông báo kết luận số 23/TB-UBND ngày 09/01/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về Đề án tái cơ cấu của các doanh nghiệp có vốn nhà nước giai đoạn 2021 – 2025.

III. GIỚI THIỆU VỀ DOANH NGHIỆP**1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển****1.1. Thông tin chung**

Tên doanh nghiệp	: Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Tên giao dịch	: Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Tên viết tắt	: UDEC
Địa chỉ	: Số 37 đường 3 tháng 2, phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
Điện thoại	: (0254) 3859 617
Fax	: (0254) 3859 618
Website	: www.udec.com.vn
Email	: udec-brvt@udec.com.vn

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101308 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh BR-VT cấp lần đầu ngày 17/8/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 24/8/2022.

1.2. Ngành nghề kinh doanh

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Chi tiết: Đầu tư kinh doanh công trình đô thị; Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cảng thủy nội địa, kho bãi và các dịch vụ sau cảng; Kinh doanh nhà, bất động sản;	6810 (chính)
2	Xây dựng nhà để ở	4101
3	Xây dựng nhà không để ở	4102
4	Xây dựng công trình đường sắt Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông đường bộ (cầu, đường, cống)	4211
5	Xây dựng công trình đường bộ Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông đường bộ (cầu, đường, cống)	4212
6	Xây dựng công trình cấp, thoát nước Chi tiết: Xây dựng công trình các công trình thủy lợi, đê kè có kết cấu bằng đất và vật liệu kiên cố.	4222
7	Xây dựng công trình điện Chi tiết: Xây dựng đường điện cao thế 15KV-25KV-35KV	4221
8	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao Chi tiết: Sản xuất bê tông dự ứng lực, các kết cấu bê tông đúc sẵn, ống cống bê tông ly tâm, cột điện các loại.	2395
9	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải Chi tiết: Kinh doanh kho vận, giao nhận hàng hóa xuất nhập khẩu; Kinh doanh khai thác cảng biển;	5229
10	Điều hành tua du lịch Chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế; Doanh nghiệp chỉ được phép hoạt động khi được Sở Văn hóa - Thể thao và Du lịch cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện).	7912
11	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế; Doanh nghiệp chỉ được phép hoạt động khi được Sở Văn hóa - Thể thao và Du lịch cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện.	5510
12	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan Chi tiết: Kinh doanh các sản phẩm dầu khí;	4661
13	Sửa chữa máy móc, thiết bị Chi tiết: Bảo dưỡng và sửa chữa các công trình, thiết bị dầu khí;	3312

STT	Tên ngành	Mã ngành
14	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: Cung cấp vật tư, phương tiện dầu khí;	4659
15	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt) Chi tiết: Vận tải hành khách (kể cả vận chuyển khách du lịch);	4931
16	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng;	4663
17	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ môi giới, tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản; Định giá và quản lý bất động sản;	6820
18	Đào tạo sơ cấp Chi tiết: Đào tạo nghề (Doanh nghiệp chỉ được phép hoạt động khi được sở Lao động – TB và XH cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện).	8531
19	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp, công cộng, kỹ thuật hạ tầng (cấp thoát nước, vệ sinh môi trường, chiếu sáng); công trình cảng	4299
20	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét Chi tiết: Khai thác đá; Khai thác cát, sỏi; Khai thác đất sét, đất san lấp.	0810
21	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ Chi tiết: Vận tải hàng;	4933
22	Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: Tạo mặt bằng xây dựng (san lấp mặt bằng);	4312
23	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng;	2392
24	Hoạt động tư vấn quản lý Chi tiết: Tư vấn đầu tư (Trừ tư vấn tài chính);	7020
25	Phá dỡ Chi tiết: Dọn dẹp mặt bằng xây dựng;	4311
26	Trồng cây ăn quả	0121
27	Trồng cây hồ tiêu	0124
28	Trồng cây lấy quả chứa dầu	0122
29	Trồng cây lấy củ có chất bột	0113

STT	Tên ngành	Mã ngành
30	Trồng cây cao su	0125
31	Trồng cây điều	0123
32	Trồng cây chè	0127
33	Trồng ngô và cây lương thực có hạt khác	0112
34	Trồng lúa	0111
35	Trồng cây mía	0114
36	Trồng cây thuốc lá, thuốc lào	0115
37	Trồng cây lấy sợi	0116
38	Trồng cây cà phê	0126
39	Bán buôn thực phẩm	4632
40	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa), động vật sống	4620
41	Trồng cây lâu năm khác Chi tiết: Trồng Cây cảnh	0129
42	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa.	0118
43	Trồng cây gia vị, cây dược liệu, cây hương liệu lâu năm.	0128
44	Nhân và chăm sóc cây giống hàng năm	0131
45	Nhân và chăm sóc cây giống lâu năm	0132
46	(Đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ được hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành) Danh mục ngành nghề kinh doanh có điều kiện ban hành theo Phụ lục 4 của Luật Đầu tư.	Ngành nghề chưa khớp mã với hệ thống ngành kinh tế VN

1.3. Tóm tắt lịch sử hình thành và phát triển

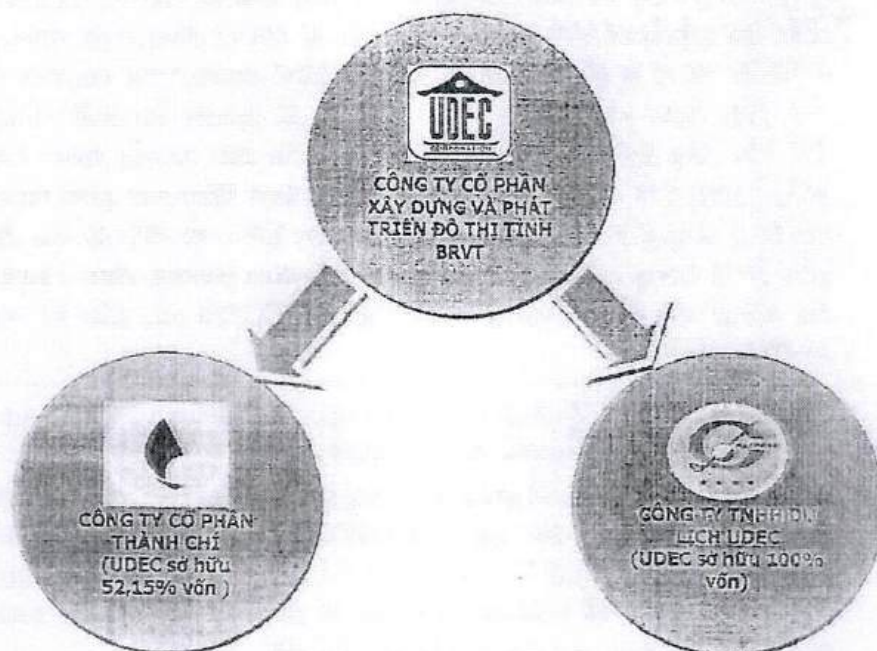
11/1991	Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là doanh nghiệp nhà nước, tiền thân của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là Xí nghiệp Dịch vụ Xây lắp Côn Đảo, xí nghiệp được thành lập theo quyết định số 114/QĐ.UB ngày 15/11/1991 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ngày 22/06/1995 Xí nghiệp Dịch vụ Xây lắp Côn Đảo được chuyển thành Công ty Đầu tư và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo quyết định số 388/QĐ.UBT của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Sau đó, Công ty đã được đổi tên thành Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo quyết định số 469/QĐ.UBT ngày 16/8/1996 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
---------	---

2006	Công ty đã thực hiện cổ phần hóa bộ phận du lịch và vật liệu xây dựng. Chi nhánh tại Đà Lạt và Cần Thơ sau khi cổ phần hóa đã chuyển thành Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam có vốn điều lệ 130 tỷ đồng, hoạt động vào tháng 07/2006 với tỷ lệ nắm giữ của Công ty UDEC chiếm 51% vốn điều lệ (UDEC thực hiện thoái vốn năm 2014). Đồng thời, Xí nghiệp Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng sau khi thực hiện cổ phần hóa chuyển thành Công ty Cổ phần Thành Chí có vốn điều lệ 30 tỷ đồng, hoạt động vào giữa tháng 11/2006 với tỷ lệ nắm giữ của Công ty UDEC chiếm 30% vốn điều lệ. Sau đó, tháng 3 năm 2010 Công ty UDEC đã tăng vốn góp theo phương thức chuyển nợ phải thu thành vốn đầu tư với tỷ lệ nắm giữ là 52,15% vốn điều lệ (vốn điều lệ 43,89 tỷ đồng).
2007	Thực hiện lộ trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành quyết định số 2008/QĐ.UBND ngày 05/6/2007 về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Sau quá trình tiến hành công việc phục vụ công tác cổ phần hóa, ngày 27/6/2008, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã ra quyết định số 2141/QĐ-UBND về việc xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa của Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR - VT.
2008	Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT tiến hành phát hành cổ phiếu lần đầu ra công chúng thông qua hình thức đấu giá cổ phần.
17/8/2009	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 doanh nghiệp đăng ký kinh doanh: Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
05/7/2010	Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM, mã chứng khoán UDC, là thành viên thứ 273 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

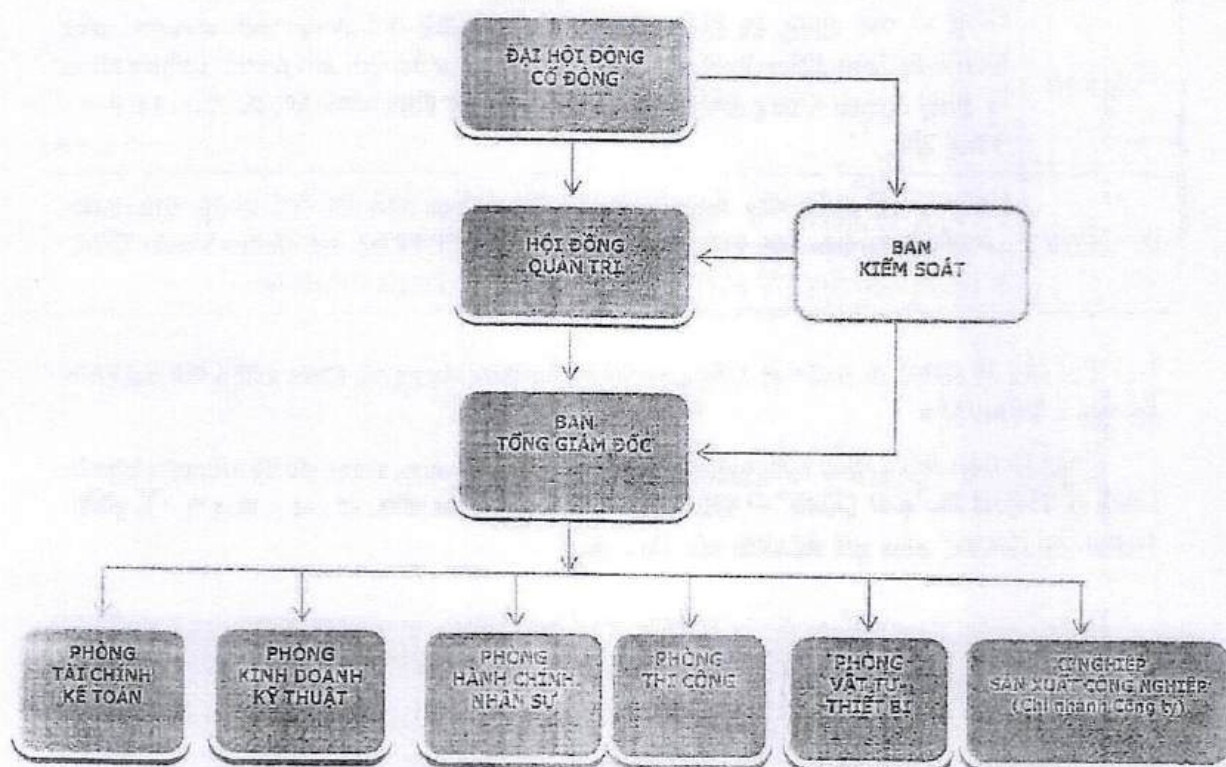
1.4. Cơ cấu tổ chức và quản lý Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Công ty hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con, trong đó 02 công ty con là Công ty TNHH Du lịch UDEC (UDEC nắm giữ 100% vốn điều lệ) và Công ty Cổ phần Thành Chí (UDEC nắm giữ 52,15% vốn điều lệ).

MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG CÔNG TY



CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY



2. Vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông

Vốn điều lệ của Công ty là 350 tỷ đồng.

2.1. Cơ cấu cổ đông sở hữu tại thời điểm 31/12/2023 như sau

STT	Đối tượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VNĐ)	Tỷ lệ %
1	UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	23.691.192	236.911.920.000	67,69%
2	Cổ phiếu quỹ	294.000	2.940.000.000	0,84%
3	Các cổ đông khác	11.014.808	110.148.080.000	31,47%
Tổng cộng		35.000.000	350.000.000.000	100,00%

Nguồn: CTCP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

2.2. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn điều lệ tại ngày 31/12/2023

Đối tượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VNĐ)	Tỷ lệ %
UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	23.691.192	236.911.920.000	67,69%

Nguồn: CTCP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

3. Lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty**3.1. Công ty UDEC**

Xây dựng công trình giao thông, dân dụng. Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm bê tông nhựa nóng, ống cống bê tông ly tâm, bê tông xi măng.

3.2. Công ty TNHH Du lịch UDEC

Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, dịch vụ du lịch.

3.3. Công ty Cổ phần Thành Chí

Kinh doanh dịch vụ kho bãi, khai thác mỏ đá xây dựng và sản xuất gạch không nung.

IV. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2016 - 2020

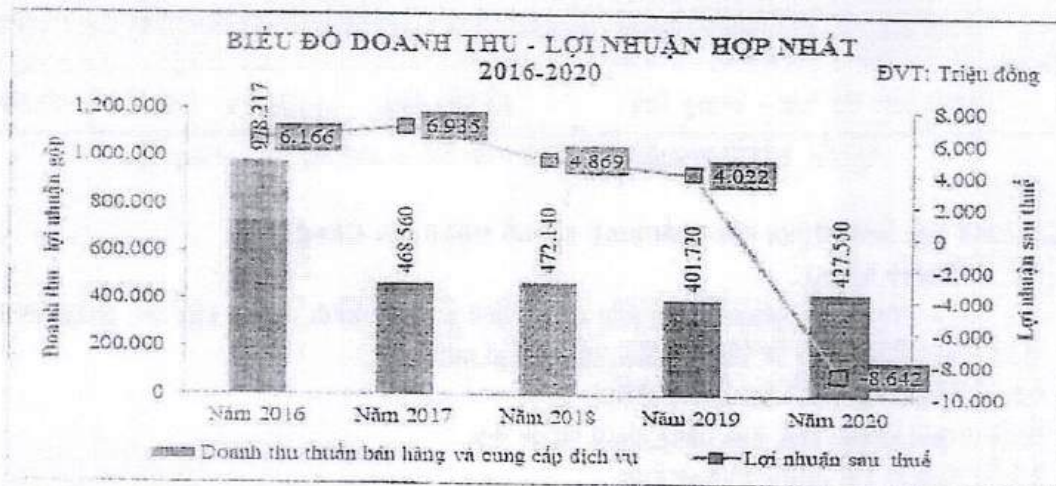
Do hoạt động theo mô hình công ty mẹ, công ty con nên ngoài báo cáo kết quả kinh doanh riêng của công ty mẹ và 02 công ty con, Công ty UDEC còn phải lập báo cáo hợp nhất theo quy định.

1. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	978.217	468.560	472.140	401.720	427.550
	- Trong đó: Doanh thu bất động sản	547.382	29.169	-	-	-
2	Lợi nhuận gộp	58.469	71.748	66.797	70.293	53.434
3	Lợi nhuận trước thuế	7.265	10.456	13.578	11.635	(3.376)
4	Lợi nhuận sau thuế	6.166	6.935	4.869	4.022	(8.642)
5	Tỷ lệ chi trả cổ tức	-	1%	-	-	-
4	Cổ tức phân vốn NN	-	2.369	-	-	-

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 đến 2020



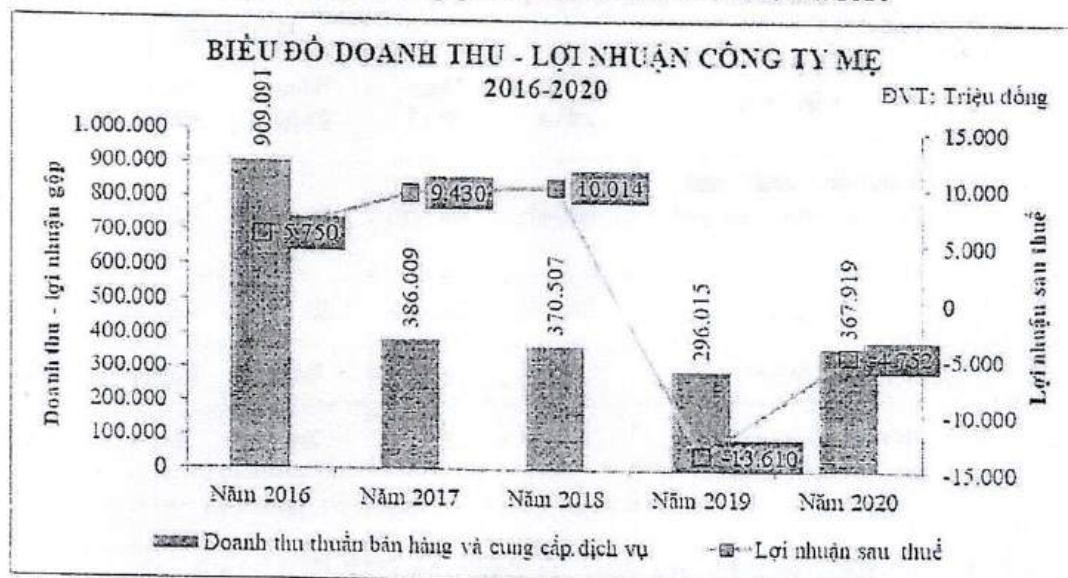
2. Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty UDEC

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	909.091	386.009	370.507	296.015	367.919
	- Trong đó: Doanh thu bất động sản	547.382	29.169	-	-	-
2	Lợi nhuận gộp	33.942	45.908	44.637	43.836	49.475

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
3	Lợi nhuận trước thuế	5.750	11.647	16.412	(12.710)	(3.179)
4	Lợi nhuận sau thuế	5.750	9.430	10.014	(13.610)	(4.752)

Nguồn: BCTC Công ty UDEC kiểm toán năm 2016 đến 2020



Thuận lợi và khó khăn

➤ Thuận lợi

- Công ty UDEC đã có thương hiệu từ rất lâu và uy tín;
- Có quan hệ tốt và kinh nghiệm làm việc với các công trình thuộc ngân sách của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Có kinh nghiệm thi công các công trình giao thông dân dụng, công trình cầu cảng, công trình bệnh viện, trường học. Chất lượng công trình được Công ty đặt lên hàng đầu, tạo được niềm tin nơi khách hàng;
- Sự năng động, chuyên nghiệp của Ban lãnh đạo và trình độ chuyên môn cao của toàn thể CBCNV Công ty.

➤ Khó khăn

- Tình trạng lạm phát, tăng giá vật liệu xây dựng ảnh hưởng lớn đến chi phí giá vốn và biên lợi nhuận gộp của công trình thi công của Công ty;
- Sự cạnh tranh gay gắt trong lĩnh vực đấu thầu thi công các dự án mới thuộc ngân sách;
- Sự cạnh tranh của các doanh nghiệp trong cùng lĩnh vực sản xuất kinh doanh bê tông nhựa nóng trên địa bàn ngày càng tăng, nên hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty bị ảnh hưởng;
- Các trang thiết bị cũ kỹ và lạc hậu, không đáp ứng được nhu cầu thi công của công ty;

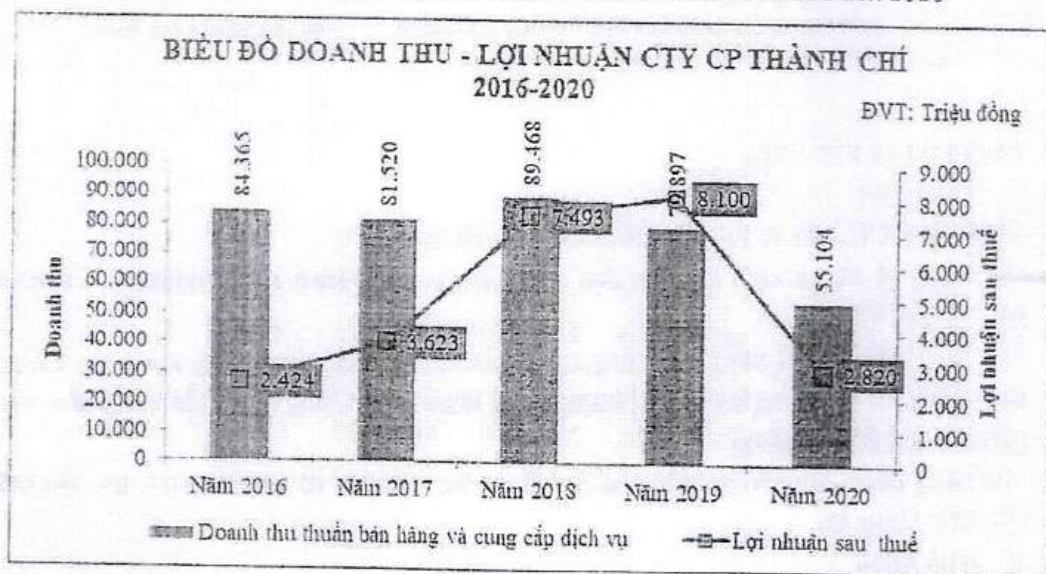
- Công ty đang gặp khó khăn về vốn và áp lực trả nợ vay đến hạn và các khoản nợ phải nộp Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp;
- Do chủ yếu hoạt động bằng vốn vay, nên chi phí lãi vay chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đã ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả kinh doanh của Công ty.

3. Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty Cổ phần Thành Chí

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	84.365	81.520	89.468	79.897	55.104
2	Lợi nhuận gộp	24.646	26.493	29.127	24.659	14.763
3	Lợi nhuận trước thuế	3.524	4.927	9.805	10.251	3.465
4	Lợi nhuận sau thuế	2.424	3.623	7.493	8.100	2.820

Nguồn: BCTC Công ty Cổ phần Thành Chí kiểm toán năm 2016 đến 2020



Thuận lợi và khó khăn

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Thành Chí là dịch vụ kho bãi tổng hợp, khai thác mỏ đá và sản xuất gạch không nung. Tuy vẫn mang về lợi nhuận đều đặn trong giai đoạn từ 2016 – 2020, tuy nhiên doanh thu và lợi nhuận bắt đầu có dấu hiệu đi xuống, đặc biệt là năm 2020. Nguyên nhân là do khai trường khai thác mỏ đá khó khăn, công tác giải phóng mặt bằng và cơ chế chính sách liên quan đến hoạt động khai thác mỏ liên tục thay đổi theo hướng thắt chặt làm tăng chi phí. Thêm vào đó, tháng 4/2020, công ty gặp sự cố cháy gây

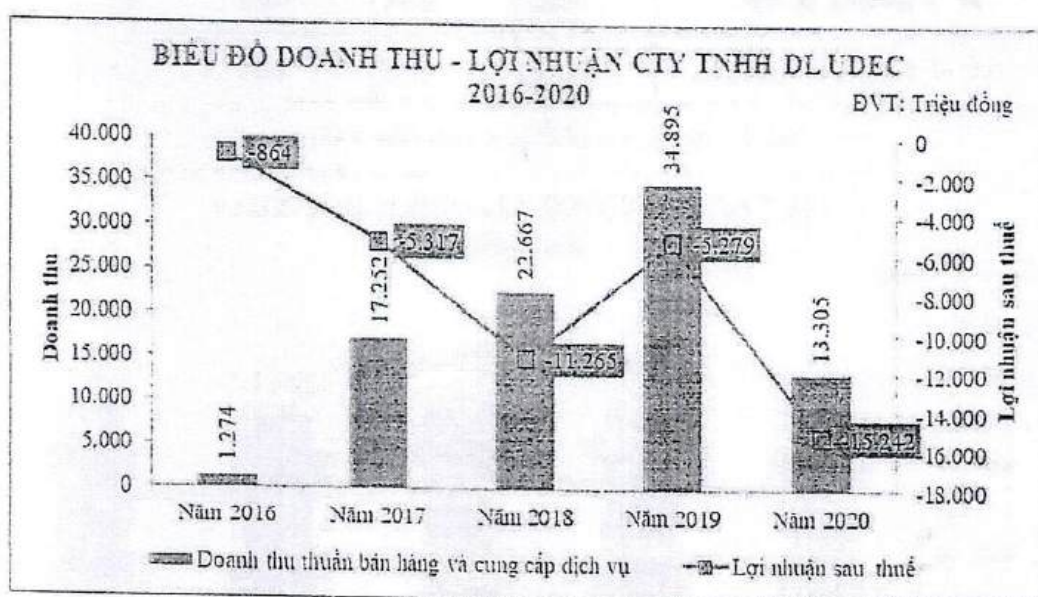
hư hỏng toàn bộ nhà kho số 5 tại Khu công nghiệp Phú Mỹ 1 và đến nay vẫn chưa được xây dựng lại. Hoạt động sản xuất gạch không nung không đem lại hiệu quả cao do khả năng tiêu thụ còn hạn chế, chi phí đóng gói và vận chuyển cao.

4. Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty TNHH Du lịch UDEC

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.274	17.252	22.667	34.895	13.305
2	Lợi nhuận gộp	(119)	(652)	(6.687)	1.906	(10.804)
3	Lợi nhuận trước thuế	(864)	(5.317)	(11.265)	(5.279)	(15.242)
4	Lợi nhuận sau thuế	(864)	(5.317)	(11.265)	(5.279)	(15.242)

Nguồn: BCTC Công ty TNHH Du lịch UDEC kiểm toán năm 2016 đến 2020



Thuận lợi và khó khăn

Hoạt động chính của Công ty TNHH Du lịch UDEC là vận hành, quản lý và khai thác kinh doanh khách sạn Golf Phú Mỹ. Cho đến nay, hoạt động của công ty vẫn chưa đem lại lợi nhuận do chi phí khấu hao cao và nguồn khách chính của công ty (khách chuyên gia làm việc tại các khu công nghiệp) không đạt mục tiêu như dự án ban đầu.

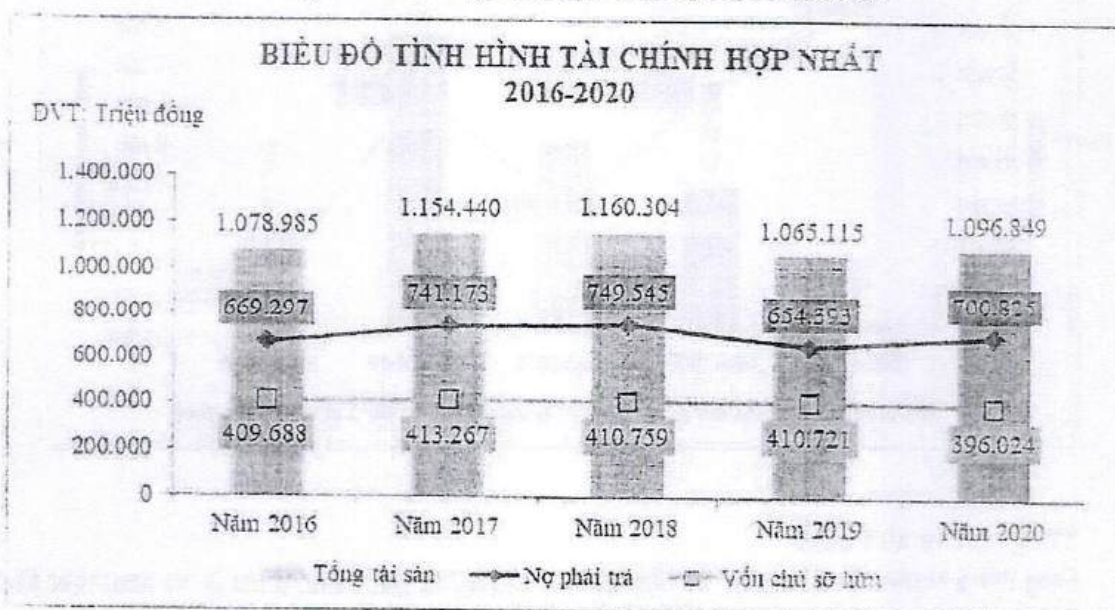
5. Tình hình tài chính

5.1. Tình hình tài chính hợp nhất

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Tổng tài sản	1.078.985	1.154.440	1.160.304	1.065.115	1.096.849
2	Nợ phải trả	669.297	741.173	749.545	654.393	700.825
	- Trong đó: nợ gốc vay	296.625	284.870	291.539	269.593	303.897
3	Vốn chủ sở hữu	409.688	413.267	410.759	410.721	396.024
	- Trong đó: Lợi ích cổ đông không kiểm soát	35.595	36.168	38.020	38.311	35.011
4	Hệ số thanh toán hiện thời	1,27	1,14	1,07	1,11	1,15
5	Hệ số thanh toán nhanh	0,71	0,73	0,59	0,52	0,58
6	Hệ số nợ/tổng tài sản	0,62	0,64	0,65	0,61	0,64
7	Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	1,63	1,79	1,82	1,59	1,77

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 đến 2020



Tổng giá trị tài sản báo cáo hợp nhất tại thời điểm cuối năm 2020 là 1.096 tỷ đồng, tăng 17,84 tỷ đồng, tương đương tăng 1,7% so với 1.078 tỷ đồng tại thời điểm cuối năm 2016.

Tổng nợ phải trả hợp nhất tại thời điểm cuối năm 2020 là 700,82 tỷ đồng, tăng 31,5 tỷ đồng, tương đương tăng 4,7% so với thời điểm cuối năm 2016.

Vốn chủ sở hữu báo cáo hợp nhất tại thời điểm cuối năm 2020 là 396 tỷ đồng, giảm 13,6 tỷ đồng, tương đương giảm 3,3% so với 409 tỷ đồng tại thời điểm cuối năm 2016, chủ yếu do ghi nhận khoản lỗ năm 2020 và hoạt động chia cổ tức năm 2017. Như vậy, tại thời điểm 31/12/2020, Công ty vẫn bảo toàn vốn góp 350 tỷ đồng của chủ sở hữu.

Hệ số thanh toán hiện thời báo cáo hợp nhất tại thời điểm cuối năm 2020 là 1,15 lần, giảm 9,4% so với 1,27 lần tại thời điểm cuối năm 2016, trong khi hệ số nợ phải trả/tổng tài sản tại thời điểm cuối năm 2020 là 0,64 lần, tăng 3% so với 0,62 lần tại thời điểm cuối năm 2016. Giá trị nợ phải trả và nợ gốc vay tại thời điểm cuối năm 2020 lần lượt là 700 tỷ đồng và 303 tỷ đồng, tăng lần lượt là 4,7% và 2,5% so với 669 tỷ đồng và 296 tỷ đồng tại thời điểm cuối năm 2016.

Số liệu này phản ánh khả năng thanh toán nợ của công ty yếu đi, đặc biệt là khả năng thanh toán nhanh trong khi giá trị nợ phải trả và nợ vay không được cải thiện.

5.2. Tình hình tài chính Công ty UDEC

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Tổng tài sản	959.638	1.031.494	1.058.209	968.114	1.015.591
2	Nợ phải trả	594.863	659.021	680.848	604.363	656.593
	- Trong đó: Nợ gốc vay	228.743	216.886	235.690	240.346	281.152
3	Vốn chủ sở hữu	364.776	372.473	377.360	363.750	358.999
4	Hệ số thanh toán hiện thời	1,19	1,18	1,12	1,15	1,21
5	Hệ số thanh toán nhanh	0,71	0,77	0,62	0,54	0,62
6	Hệ số nợ/tổng tài sản	0,62	0,64	0,64	0,62	0,65
7	Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	1,63	1,77	1,80	1,66	1,83

Nguồn: BCTC Công ty UDEC kiểm toán năm 2016 đến 2020



Tổng giá trị tài sản công ty mẹ tại thời điểm cuối năm 2020 là 1.015 tỷ đồng, tăng 55,95 tỷ đồng, tương đương tăng 5,8% so với 959 tỷ đồng tại thời điểm cuối năm 2016.

Hệ số nợ phải trả/tổng tài sản công ty mẹ tại thời điểm cuối năm 2020 là 0,65 lần, tăng 4,3% so với 0,62 lần tại thời điểm cuối năm 2016. Tổng giá trị nợ phải trả và nợ gốc vay tại thời điểm cuối năm 2020 lần lượt là 656 tỷ đồng và 281 tỷ đồng, tăng lần lượt là 10,4% và 22,9% so với 594 tỷ đồng và 228 tỷ đồng tại thời điểm cuối năm 2016. Số liệu này phản ánh tình hình nợ phải trả và nợ vay của công ty mẹ không được cải thiện và có xu hướng tăng lên, trong khi khả năng thanh toán nợ của công ty đặc biệt là khả năng thanh toán nhanh có xu hướng yếu đi.

Những kết quả đạt được, những tồn tại và hạn chế giai đoạn 2016-2020:

a. Những kết quả đạt được

- Công ty vẫn bảo toàn được vốn chủ sở hữu;
- Vẫn duy trì được nguồn doanh thu tương đối ổn định và tạo được lợi nhuận ngoại trừ năm 2020 do ảnh hưởng của hậu covid 19;
- Thực hiện đầy đủ các chính sách cho người lao động và tuân thủ pháp luật thuế trong quá trình kinh doanh.

b. Những tồn tại, hạn chế:

- Chưa giải quyết được những khó khăn về tài chính dẫn đến tình hình nợ phải trả và chi phí lãi vay của Công ty xu hướng tăng lên.
- Chưa có những đột phá, cải cách trong công nghệ thi công.
- Chưa tìm được lợi nhuận từ hoạt động của Công ty TNHH Du lịch UDEC, công ty con do Công ty UDEC sở hữu 100% vốn.

6. Tình hình thực hiện thoái vốn nhà nước

Thực hiện quyết định số 1232/QĐ-TTg ngày 17/8/2017 của Thủ tướng Chính phủ và Kế hoạch số 110/KH-UBND ngày 11/10/2017 của UBND tỉnh BR-VT về việc thực hiện thoái vốn nhà nước tại các doanh nghiệp có vốn nhà nước thuộc UBND tỉnh BR-VT giai đoạn 2017 - 2020, Công ty UDEC đã có tờ trình 02/TTr-UDEC ngày 11/5/2019 về việc thẩm định, trình phê duyệt giá khởi điểm đối với phần vốn nhà nước chuyển nhượng và phương án thoái vốn tại Công ty UDEC và tờ trình 06/TTr-UDEC ngày 24/6/2019 về việc điều chỉnh giá khởi điểm đối với phần vốn nhà nước chuyển nhượng tại Công ty UDEC theo kiến nghị của kiểm toán nhà nước gửi Hội đồng thẩm định giá trị cổ phần vốn nhà nước và giá khởi điểm đầu giá phần vốn nhà nước tại các doanh nghiệp có vốn nhà nước. Tuy nhiên báo cáo của Công ty UDEC chưa được Hội đồng thẩm định thống nhất thông qua.

Nội dung kiến nghị của Kiểm toán nhà nước khu vực XIII theo Thông báo kết quả kiểm toán năm 2018 số 257/TB-KTNN KV XIII ngày 05/9/2019, cụ thể như sau:

Kiểm toán nhà nước kiến nghị UBND tỉnh BR-VT xác định lãi chậm nộp đối với phần vốn nhà nước tăng từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp đến khi chính thức chuyển thành cổ phần và cổ tức được chia từ phần vốn của nhà nước các năm 2009, 2010, 2011, 2012 đơn vị chưa nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp, đồng thời xử lý khoản lãi chậm nộp trên khi thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp để thoái vốn nhà nước theo quyết định 1232/QĐ-TTg ngày 17/8/2017 của Thủ tướng Chính phủ và Kế hoạch số 110/KH-UBND ngày 11/10/2017 của UBND tỉnh BR-VT.

7. Tình hình thực hiện sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà, đất của Công ty theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 và Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ

7.1. Đối với các cơ sở nhà, đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng hợp pháp trước thời điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án cổ phần hóa

STT	Khu vực đất	Thời hạn sử dụng	Diện tích (m ²)	Loại đất	Mục đích sử dụng đất	Phương án sắp xếp
I	Cơ sở nhà, đất đã được phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý					
1	Quyền SDD tại số 227 đường Võ Thị Sáu, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu		6.452			Thu hồi theo Quyết định số 2161/QĐ-UBND ngày 02/8/2021
2	Quyền SDD tại số 37 đường 3/2, TP. Vũng Tàu	50 năm tính từ ngày 12/11/2004	1.999,2	TS1 (đất trụ sở khác)	Trụ sở văn phòng công ty	Giữ lại tiếp tục sử dụng

STT	Khu vực đất	Thời hạn sử dụng	Diện tích (m ²)	Loại đất	Mục đích sử dụng đất	Phương án sắp xếp
3	Quyền SDD tại số 01 đường Nguyễn Văn Linh, phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Đến ngày 07/9/2057	4.779,0	Đất thương mại dịch vụ	Khách sạn Golf Phú Mỹ (tiêu chuẩn 4 sao)	theo Quyết định số 2136/QĐ-UBND ngày 02/8/2021
II Cơ sở nhà, đất không thuộc diện thực hiện sắp xếp lại, xử lý						
1	04 quyền SDD tại phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Lâu dài	2.679,6	Đất ở	Đất dự án khu nhà ở Phú Mỹ - theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với tỷ lệ UDEC 20% và bên liên doanh 80%	Không thuộc diện thực hiện sắp xếp lại theo điểm e khoản 2 Điều 1 Nghị định 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ (*)
		Đến ngày 20/8/2051	7.141,3	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh		

(*) Thực hiện thông báo số 837/TB-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh, ngày 6/01/2022 Sở Tài chính có văn bản số 55/STC-QLGCS&TCĐN đề nghị UBND tỉnh không thực hiện sắp xếp lại, xử lý 04 lô đất còn lại thuộc dự án Khu nhà ở Phú Mỹ theo quy định tại Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 và Nghị định 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ (căn cứ điểm e khoản 2 Điều 1 Nghị định 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ). Ngày 13/01/2022, UBND tỉnh có văn bản số 417/UBND-VP thống nhất với đề xuất của Sở Tài chính tại văn bản số 55/STC-QLGCS&TCĐN.

7.2. Đối với các cơ sở nhà, đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng hợp pháp sau thời điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án cổ phần hóa

STT	Khu vực đất	Thời hạn sử dụng	Diện tích (m ²)	Loại đất	Mục đích sử dụng đất	Phương án sắp xếp
1	Quyền SDD và nhà trên đất tại số 268 Trịnh Đình Thảo, phường Long Hương TP. Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 959937 do UBND TP Bà Rịa cấp ngày 13/6/2016)	Thời hạn sử dụng đến năm 2052	21.350	Đất sản xuất vật liệu xây dựng	Đặt trạm trộn bê tông nhựa nóng và văn phòng làm việc của Xí nghiệp Sản xuất Công nghiệp	Thực hiện sắp xếp theo Nghị định 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ: Giữ lại tiếp tục sử dụng theo quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 21/5/2024 ⁽¹⁾
2	Quyền SDD tại phường Long Hương, TP. Bà Rịa (Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 838578 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 24/7/2018)	Đến ngày 01/4/2029	24.345	Đất nông nghiệp		Không thuộc diện thực hiện sắp xếp lại theo điểm c khoản 2 Điều 1 Nghị định 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ ⁽²⁾
3	Quyền SDD tại phường Long Hương, TP. Bà Rịa (Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 838581 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 24/7/2018)	Đến ngày 01/4/2029	2.694,3	Đất nông nghiệp	Dự án Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51	
4	Quyền SDD tại phường Long Hương, TP. Bà Rịa (Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AB 651374 do UBND TP Bà Rịa cấp ngày 06/8/2005)	Đến năm 2025	1.572,0	Đất nông nghiệp		

⁽¹⁾ Ngày 21/05/2024, UBND tỉnh BR-VT ban hành quyết định số 1302/QĐ-UBND về việc giữ lại tiếp tục sử dụng đối với cơ sở nhà, đất do Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT quản lý, sử dụng tại số 268 đường Trịnh Đình Thảo, phường Long Hương, TP Bà Rịa với tổng diện tích đất 21.350m², tổng diện tích xây dựng nhà 410 m².

⁽²⁾ Công ty nhận chuyển nhượng các lô đất tại phường Long Hương để thực hiện dự án Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51, phường Long Hương, thành phố Bà Rịa; dự án đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt và cho phép đầu tư tại quyết định số 1266/QĐ-UBND ngày 29/6/2012, đây là dự án kinh doanh bất động sản của Công ty, quyền sử dụng đất đang hạch toán tài sản bất động sản đầu tư. Hiện nay UBND tỉnh đã có chủ trương thu hồi dự án này.

8. Tình hình thực hiện Nghị định số 148/2021/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý, sử dụng nguồn thu từ chuyển đổi sở hữu doanh nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập, nguồn thu từ chuyển nhượng vốn nhà nước và chênh lệch vốn chủ sở hữu lớn hơn vốn điều lệ tại doanh nghiệp

Căn cứ hướng dẫn tại Nghị định số 148/2021/NĐ-CP ngày 31/12/2021 của Chính phủ và Thông tư số 57/2022/TT-BTC ngày 16/9/2022 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định 148/2021/NĐ-CP, về việc xác định lãi chậm nộp phát sinh liên quan đến số tiền Công ty UDEC còn phải nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp. Tổng số tiền lãi chậm nộp phát sinh tính đến ngày 01/4/2022 theo hướng dẫn tại Nghị định số 148/2021/NĐ-CP là 47,89 tỷ đồng. Công ty UDEC đã có công văn số 28/ĐĐN-UDEC ngày 12/3/2024 gửi Sở Tài chính tỉnh BR – VT đề nghị xem xét miễn một phần số tiền lãi chậm nộp là 14,06 tỷ đồng và số tiền còn phải nộp là 5,81 tỷ đồng.

Ngày 17/5/2024, Sở Tài chính có công văn số 2877/STC-QLGCS&TCĐN gửi UBND tỉnh về việc xem xét, miễn lãi chậm nộp các khoản phải nộp từ cổ phần hóa của Công ty UDEC. Theo đó, Công ty UDEC không thuộc trường hợp được xem xét miễn lãi chậm nộp do chưa nộp hết nợ gốc tiền phải nộp từ cổ phần hóa (căn cứ hướng dẫn tại khoản 2 Điều 10 Thông tư số 57/2022/TT-BTC ngày 16/09/2022 của Bộ Tài chính). Số lãi chậm nộp từ cổ phần hóa phát sinh theo xác định của Sở Tài chính tính đến 31/03/2022 là 53.904.454.736 đồng.

Ngày 23/5/2024, UBND tỉnh có Công văn số 6860/UBND-VP về việc các khoản phải nộp từ cổ phần hóa của Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh. Theo đó, UBND tỉnh chỉ đạo Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh khẩn trương thực hiện kê khai và nộp các khoản phải nộp từ cổ phần hóa và lãi chậm nộp theo quy định.

Ngày 27/05/2024, Công ty UDEC có công văn số 94/UDEC-TCKT đề nghị Sở Tài chính xem xét các nội dung liên quan đến thời điểm tính lãi chậm nộp phát sinh, xác định lãi chậm nộp tiền cổ tức, ý kiến của Kiểm toán Nhà nước khu vực XIII về xác định lãi chậm nộp khi thực hiện thoái vốn Nhà nước tại doanh nghiệp. Hiện Công ty UDEC đang chờ ý kiến của Sở Tài chính về kiến nghị này.

V. MỤC TIÊU CỦA DOANH NGHIỆP TRONG GIAI ĐOẠN 2021 – 2025**A. MỤC TIÊU DOANH NGHIỆP**

1. Tiếp tục thực hiện kế hoạch thoái vốn Nhà nước;
2. Tái cơ cấu tài sản để giảm nợ vay và thoát khỏi nhóm nợ xấu ngân hàng;
3. Trở thành một trong ba nhà thầu lớn trong lĩnh vực thi công xây dựng cơ sở hạ tầng chuyên nghiệp tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

B. KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH**1. Kế hoạch tài chính công ty mẹ**

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
A	KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH					
1	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	240.438	96.469	77.428	319.000	288.059
2	Tổng chi phí và giá vốn	264.619	134.087	142.905	306.000	286.659
	<i>Tr đó: Chi phí lãi vay</i>	23.859	23.156	29.547	32.365	20.671
3	Lợi nhuận trước thuế	(24.180)	(37.618)	(65.476)	13.000	1.400
4	Lợi nhuận sau thuế	(23.252)	(37.361)	(64.302)	1.200	1.400
B	CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH					
1	Tổng tài sản	980.442	856.187	827.389	824.274	823.190
2	Nợ phải trả	644.695	557.801	593.306	588.991	586.507
	<i>- Trong đó: nợ gốc vay</i>	231.882	218.416	235.732	195.587	170.587
3	Vốn chủ sở hữu	335.747	298.386	234.083	235.283	236.683
4	Hệ số thanh toán hiện thời	1,17	1,12	0,97	0,98	0,98
5	Hệ số thanh toán nhanh	0,61	0,45	0,36	0,39	0,40
6	Hệ số nợ phải trả/tổng tài sản	0,66	0,65	0,72	0,71	0,71
7	Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	1,92	1,87	2,53	2,50	2,48

(Nguồn số liệu kiểm toán 2021 - 2023 và ước kế hoạch 2024, 2025)

Tổng giá trị tài sản Công ty mẹ ước tại ngày 31/12/2025 là 823 tỷ đồng, giảm 157 tỷ đồng, tương đương giảm 16% so với thời điểm 31/12/2021. Tổng nợ phải trả và nợ vay Công ty mẹ ước tại ngày 31/12/2025 lần lượt là 586 tỷ đồng và 170 tỷ đồng, giảm lần lượt là 9% và 26,4% so với 644 tỷ đồng và 231 tỷ đồng tại ngày 31/12/2021.

Nợ vay ước tại ngày 31/12/2025 tuy có giảm so với thời điểm 31/12/2021, nhưng năm 2021 không có nợ vay quá hạn, trong khi năm 2025 nợ vay quá hạn lại chiếm 65,2% số dư

nợ vay, tương đương 111,2 tỷ đồng, trong đó nợ vay quá hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp chi nhánh BR-VT và Ngân hàng BIDV chi nhánh BR-VT lần lượt là 68,7 tỷ đồng và 42,5 tỷ đồng. Điều này dẫn đến gánh nặng chi phí lãi vay trong cơ cấu chi phí kinh doanh và xếp hạng tín dụng của Công ty với Ngân hàng.

Hệ số thanh toán nhanh của Công ty mẹ ước tại ngày 31/12/2025 là 0,4 lần, giảm 33,3% so với 0,61 lần tại thời điểm 31/12/2021, trong khi hệ số nợ phải trả trên tổng tài sản ước tại ngày 31/12/2025 là 0,71 lần, tăng 8,4% so với 0,66 lần tại thời điểm 31/12/2021. Số liệu trên phản ánh khả năng thanh toán nợ của Công ty mẹ là không tốt và biến động theo chiều hướng xấu. Tính đến ngày 31/12/2023, tổng nợ quá hạn phải trả của gốc vay, lãi vay và khoản tiền cổ phần hóa, tiền cổ tức phải nộp Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp là 193 tỷ đồng và ước tại ngày 31/12/2025 là 207 tỷ đồng. Điều này phản ánh thực tế là Công ty mẹ đang gặp khó khăn về dòng tiền để thanh toán các khoản nợ đến hạn.

2. Kế hoạch tài chính hợp nhất

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
A	KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH					
1	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	308.848	132.135	97.463	350.000	320.459
2	Tổng chi phí và giá vốn	327.945	169.838	174.441	336.500	314.444
	<i>Tr đó: Chi phí lãi vay</i>	23.394	23.572	30.093	32.365	20.671
3	Lợi nhuận trước thuế	(19.096)	(37.703)	(76.978)	13.500	6.015
4	Lợi nhuận sau thuế	(21.234)	(40.311)	(79.357)	1.000	5.140
	<i>Trong đó:</i>					
	<i>Công ty mẹ</i>	(23.252)	(37.361)	(64.302)	1.200	1.400
	<i>Công ty Du lịch UDEC</i>	(6.902)	(12.331)	(11.891)	(3.000)	240
	<i>Công ty Cổ phần Thành Chí</i>	4.588	(483)	(12.676)	2.800	3.500
	<i>Điều chỉnh nội bộ các thành viên</i>	4.332	9.865	9.513	-	-
B	CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH					
1	Tổng tài sản	1.049.126	914.388	869.633	887.712	904.529
2	Nợ phải trả	673.976	584.389	618.991	636.070	647.747
	<i>- Trong đó: nợ gốc vay</i>	258.499	222.119	238.599	198.454	173.454
3	Vốn chủ sở hữu	375.150	329.999	250.642	251.642	256.782
4	Hệ số thanh toán hiện thời	1,12	1,05	0,89	0,93	0,96
5	Hệ số thanh toán nhanh	0,57	0,49	0,29	0,37	0,43
6	Hệ số nợ phải trả/tổng tài sản	0,64	0,64	0,71	0,72	0,72

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
7	Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	1,81	1,77	2,47	2,53	2,52

(Nguồn số liệu kiểm toán 2021 - 2023 và ước kế hoạch 2024, 2025)

Đánh giá tình hình kinh doanh giai đoạn 2021-2023:

Giai đoạn năm 2021 - 2023 là giai đoạn cực kỳ khó khăn của Công ty. Công ty mẹ lỗ 03 năm liên tiếp do chi phí tài chính, chi phí nguyên vật liệu đầu vào tăng cao trong khi doanh thu ngày càng đi xuống. Ngoài khó khăn trong công tác đấu thầu, sự cạnh tranh giá giữa các nhà thầu ngày càng khốc liệt, Công ty còn không tìm được ngân hàng tài trợ và bảo lãnh cho các hợp đồng đấu thầu do Công ty đang bị xếp loại vào nhóm nợ xấu ngân hàng, điều này dẫn đến việc Công ty không ký được hợp đồng xây lắp mới nào trong năm 2023, và đây là nguyên nhân chính dẫn đến doanh thu giai đoạn này sụt giảm mạnh. Bên cạnh đó, tình hình hoạt động của 02 công ty con cũng ngày càng xấu đi. Ngoài việc công ty TNHH DL UDEC tiếp tục chưa có lợi nhuận, kết quả kinh doanh của Công ty CP Thành chí cũng ngày càng đi xuống do doanh thu cho thuê kho bãi sụt giảm mạnh vì ảnh hưởng của chiến tranh Nga-Ucraina trong khi doanh thu khai thác mỏ đá không còn do hoạt động khai thác mỏ đá hết thời hạn.

Đánh giá tình hình kinh doanh giai đoạn 2024 - 2025:

Đứng trước những khó khăn giai đoạn năm 2021-2023, từ đầu năm 2024, Công ty đã tìm kiếm các đối tác có tiềm lực tài chính để liên danh đấu thầu các công trình xây lắp. Bước đầu đã mang lại hiệu quả. Cụ thể, trong 5 tháng đầu năm 2024, Công ty đã ký được 02 hợp đồng xây dựng khu phức hợp nghỉ dưỡng tại Nha Trang, Khánh Hòa với tổng giá trị hợp đồng là 139 tỷ đồng. Trên cơ sở đó, Công ty đã xây dựng kế hoạch tài chính năm 2024 và trình UBND tỉnh phê duyệt. Ngày 30/5/2024 UBND tỉnh đã phê duyệt kế hoạch và giao chỉ tiêu cho Công ty tại quyết định số 1421/QĐ-UBND.

Trên cơ sở kế hoạch 2024, tình hình thực tế của Công ty và dự đoán tình hình năm 2025. Công ty xây dựng kế hoạch năm 2025 cụ thể như sau:

Doanh thu năm 2025 là 320 tỷ đồng, bằng 91% so với năm 2024. Lợi nhuận trước thuế là 6,01 tỷ đồng, bằng 44% so với năm 2024. Sở dĩ doanh thu và lợi nhuận trước thuế kế hoạch năm 2025 đều giảm so với năm 2024 là do trong năm 2024, Công ty ghi nhận khoản doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, đây là hoạt động có mức sinh lợi cao, trong khi đó năm 2025 không có khoản lợi nhuận này. Tuy nhiên, do thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 chỉ phát sinh 875 triệu đồng, nên lợi nhuận sau thuế kế hoạch năm 2025 thực hiện được 5,14 tỷ đồng, bằng 514% so với năm 2024, trong khi năm 2024 tuy có mức lợi nhuận trước thuế là 13,5 tỷ đồng, nhưng khoản thu nhập này chủ yếu đến từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, phải hạch toán và nộp thuế thu nhập riêng, không được bù trừ với khoản lỗ từ hoạt động kinh doanh nên thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh 12,5 tỷ đồng, dẫn đến lợi nhuận sau thuế năm 2024 chỉ còn 1 tỷ đồng, thấp hơn 414% so với năm 2025.

Tổng giá trị tài sản hợp nhất ước tại ngày 31/12/2025 là 904 tỷ đồng, giảm 144 tỷ đồng, tương đương giảm 13,8% so với thời điểm 31/12/2021. Tổng nợ phải trả và nợ gốc vay hợp nhất ước tại ngày 31/12/2025 lần lượt là 647 tỷ đồng và 173 tỷ đồng, giảm lần lượt là 4,2% và 27,3% so với 675 tỷ đồng và 238 tỷ đồng tại ngày 31/12/2021. Như đã thuyết minh tại phần báo cáo số liệu tài chính công ty mẹ giai đoạn 2021 - 2025, nợ vay báo cáo hợp nhất tại ngày 31/12/2025 tuy có giảm so với năm 2021, nhưng năm 2021 không có nợ vay quá hạn, trong khi năm 2025, nợ vay quá hạn lại chiếm 64,2% số dư nợ vay, tương đương 111,2 tỷ đồng, trong đó chủ yếu là khoản nợ vay quá hạn của Công ty mẹ tại Ngân hàng Nông nghiệp chi nhánh BR-VT và Ngân hàng BIDV chi nhánh BR-VT. Điều này dẫn đến gánh nặng chi phí lãi vay trong cơ cấu chi phí kinh doanh và phân loại nhóm nợ tín dụng của Công ty với Ngân hàng.

Hệ số thanh toán nhanh ước tại ngày 31/12/2025 là 0,43 lần, giảm 25,2% so với 0,57 lần tại thời điểm 31/12/2021, trong khi hệ số nợ phải trả trên tổng tài sản ước tại ngày 31/12/2025 là 0,72 lần, tăng 11,1% so với 0,64 lần tại thời điểm 31/12/2021. Số liệu trên phản ánh tình hình nợ phải trả hợp nhất không được cải thiện và khả năng thanh toán nợ hợp nhất của công ty đang biến động theo chiều hướng xấu.

Vốn chủ sở hữu hợp nhất tại ngày 31/12/2023 là 250 tỷ đồng và ước tại ngày 31/12/2025 là 256 tỷ đồng, giảm lần lượt là 100 tỷ đồng và 94 tỷ đồng so với 350 tỷ đồng vốn góp chủ sở hữu.

VI. ĐỊNH HƯỚNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP CƠ CẤU LẠI DOANH NGHIỆP GIAI ĐOẠN 2021 - 2025

1. Chiến lược phát triển, ngành nghề, định hướng kinh doanh, sản phẩm, thị trường

1.1. Chiến lược phát triển, ngành nghề

Tập trung vào các hoạt động từng là thế mạnh của Công ty, ngừng kinh doanh các hoạt động khác không đem lại hiệu quả hoặc hiệu quả không cao. Theo đó, Công ty sẽ tập trung nguồn lực vào các hoạt động sau:

Tại Công ty UDEC

- Hoạt động thi công xây lắp các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp;
- Hoạt động sản xuất và thi công thăm bệ tông nhựa nóng, sản xuất đá gia cố xi măng và công bệ tông ly tâm.

Tại Công ty Cổ phần Thành Chí

- Phát triển dịch vụ cho thuê kho bãi tại khu công nghiệp Phú Mỹ 1 và các khu công nghiệp lân cận.

1.2. Định hướng kinh doanh, sản phẩm, thị trường

- Công ty sẽ tiếp tục phân bổ nguồn lực để đầu tư đổi mới thiết bị và công nghệ thi công, theo đó ưu tiên đầu tư đổi mới trước các thiết bị thi công cho hoạt động sản xuất và thi công thăm bệ tông nhựa nóng tại xí nghiệp sản xuất công nghiệp;

- Tham gia công tác đấu thầu qua mạng đối với tất cả công trình, dự án không phân biệt là công trình, dự án thuộc vốn ngân sách hay ngoài ngân sách, trong tỉnh hay ngoài tỉnh;

- Tìm kiếm các đối tác có tiềm lực tài chính mạnh để liên danh thực hiện đấu thầu đối với các công trình thuộc ngân sách;

- Sẵn sàng tham gia hoạt động thi công xây lắp với tư cách là nhà thầu phụ để tăng cường sự ổn định công việc làm cho người lao động và thúc đẩy luân chuyển dòng tiền trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;

- Phân bổ nguồn lực phù hợp để tiếp tục thực hiện giai đoạn 2 của Dự án khu nhà ở Phú Mỹ, tại thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Đổi mới quản trị doanh nghiệp

- Tập trung tối đa sức mạnh công nghệ thông tin để nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp;

- Tạo môi trường thuận lợi để thúc đẩy sự sáng tạo, cải tiến kỹ thuật trong hoạt động sản xuất kinh doanh và trong quá trình thi công xây dựng của cán bộ nhân viên.

3. Phương án tái cơ cấu lại tài chính, vốn, tài sản của công ty

3.1. Tái cơ cấu tài chính

Công ty sẽ thực hiện cơ cấu nợ vay với Ngân hàng BIDV chi nhánh BR-VT và Ngân hàng Nông nghiệp chi nhánh BR-VT, sau đó Công ty xúc tiến làm việc với Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC) để thực hiện việc mua bán khoản nợ của doanh nghiệp tại hai ngân hàng trên.

Việc mua bán nợ với Công ty DATC thành công sẽ giúp Công ty UDEC thoát khỏi nhóm nợ xấu ngân hàng cũng như áp lực bị ngân hàng xử lý tài sản thế chấp do không trả được nợ, từ đó mở ra cơ hội để Công ty tiếp cận nguồn vốn tín dụng với lãi suất thấp hiện nay từ các ngân hàng cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Ngoài ra, việc mua bán nợ thành công cũng là cơ hội để Công ty được giảm một phần lãi vay phải trả mà Công ty đang nợ ngân hàng do cơ chế xử lý nợ đặc thù của Công ty DATC.

3.2. Tái cơ cấu tài sản, vốn

Công ty sẽ thực hiện cơ cấu lại một số bất động sản không còn nhu cầu đầu tư để thu hồi vốn đầu tư bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Các tài sản cơ cấu gồm:

(i) Các lô đất nông nghiệp tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51;

(ii) Khách sạn Golf Phú Mỹ (Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 920324 ngày 29/4/2016 cấp cho Công ty UDEC, được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên sổ sách kế toán và hiện đang được giao cho công ty con Công ty Du lịch UDEC vận hành khai thác kinh doanh dưới hình thức hợp đồng cho thuê).

3.2.1. Đối với khách sạn Golf Phú Mỹ

Công ty sẽ tìm kiếm và hợp tác kinh doanh với các đối tác có thương hiệu mạnh trong ngành dịch vụ khách sạn nhằm nâng cao hình ảnh, thương hiệu, doanh thu và hiệu

quả kinh doanh của khách sạn, sau đó sẽ xin chủ trương tiến hành thoái vốn ở thời điểm thích hợp.

3.2.2. Đối với các lô đất tại phường Long Hương thuộc dự án Nam quốc lộ 51

Các lô đất này Công ty UDEC nhận chuyển nhượng để thực hiện dự án Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51 (dự án được UBND tỉnh phê duyệt và cho phép đầu tư tại quyết định số 1266/QĐ-UBND ngày 29/6/2012). Tuy nhiên, do công tác giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn bởi chính sách đất đai có điều chỉnh, việc nhận chuyển nhượng đất của người dân không khả thi dẫn đến dự án bị chậm so với tiến độ được duyệt. Ngày 19/4/2022, UBND tỉnh có văn bản số 4496/UBND-VP thu hồi chủ trương đầu tư và chấm dự hoạt động đối với dự án. Các lô đất này không thuộc diện thực hiện sắp xếp lại theo ý kiến của Sở Tài chính tại văn bản số 7917/STC-QLCG&TCĐN ngày 29/12/2023 và do vậy, Công ty sẽ thực hiện chuyển nhượng để thu hồi vốn đầu tư.

a) Lộ trình thực hiện:

Việc chuyển nhượng các lô đất được Công ty dự kiến thực hiện trong năm 2024 và đã đưa vào kế hoạch thực hiện khi xây dựng kế hoạch tài chính năm 2024 trình Sở Tài chính và UBND tỉnh phê duyệt với doanh thu kế hoạch là 350 tỷ đồng; trong đó, doanh thu dự kiến chuyển nhượng các lô đất này là 68 tỷ đồng.

Ngày 30/5/2024, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành quyết định 1421/QĐ-UBND về việc giao chỉ tiêu để đánh giá hiệu quả hoạt động, xếp loại doanh nghiệp Nhà nước và doanh nghiệp có vốn Nhà nước thuộc UBND tỉnh năm 2024, theo đó giao chỉ tiêu doanh thu năm 2024 cho Công ty là 350 tỷ đồng, trong đó có doanh thu dự kiến thực hiện chuyển nhượng các lô đất này.

Hiện Công ty đã tiếp xúc và làm việc với một số nhà đầu tư bất động sản trong và ngoài tỉnh có quan tâm đến các lô đất này và dự kiến việc chuyển nhượng sẽ thực hiện trong những tháng cuối năm 2024.

b) Thẩm quyền quyết định khi thực hiện việc chuyển nhượng:

Căn cứ điểm a khoản 4 Điều 34 Điều lệ Công ty ngày 26/6/2021 quy định trách nhiệm quyền hạn của Tổng Giám đốc:

4. Tổng Giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;

Căn cứ điểm h khoản 2 Điều 26 Điều lệ Công ty ngày 26/6/2021 quy định quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị:

Điều 26. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị

2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:

h) Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ trường hợp các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng

cổ đông theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 138, khoản 1 và khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp.

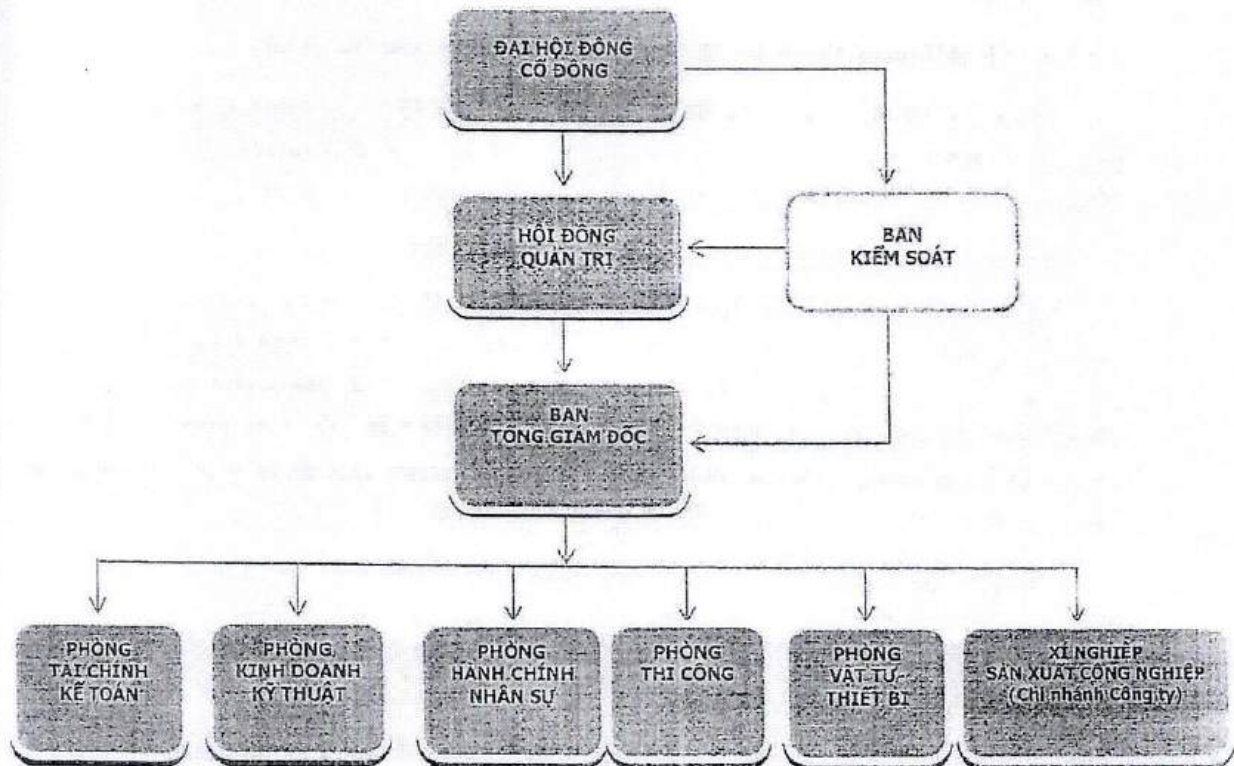
Căn cứ vào các quy định trên, tổng giá trị tài sản ghi trong Báo cáo tài chính công ty mẹ và hợp nhất quý 1 năm 2024 lần lượt là 847 tỷ đồng và 883 tỷ đồng. Tổng giá trị chuyển nhượng bao gồm thuế GTGT của các lô đất dự kiến theo kế hoạch là 74,38 tỷ đồng (giá trước thuế là 68 tỷ đồng), bằng 8,7% so với tổng giá trị tài sản công ty mẹ và bằng 8,4% tổng giá trị tài sản hợp nhất. Như vậy việc chuyển nhượng các lô đất thuộc dự án Nam Quốc lộ 51 sẽ thuộc thẩm quyền của Tổng Giám đốc theo quy định tại Điều lệ Công ty. Tổng Giám đốc Công ty sẽ thực hiện và báo cáo kết quả thực hiện việc chuyển nhượng cho Hội đồng quản trị và cổ đông theo quy định.

4. Phương án tái cơ cấu nhân sự, tổ chức bộ máy quản lý

Giữ nguyên mô hình tổ chức quản lý: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc.

Về cơ cấu lại tổ chức các phòng ban, đơn vị trực thuộc: giữ nguyên 05 Phòng chuyên môn, 01 Đơn vị trực thuộc.

CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY



Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục rà soát, sắp xếp nhân sự tại công ty đảm bảo phù hợp với trình độ, năng lực của người lao động, cụ thể:

- Củng cố lại bộ máy sản xuất của Xi nghiệp Sản xuất Công nghiệp;
- Đào tạo nâng cao chuyên môn nghiệp vụ cho phòng kinh doanh nói riêng và các phòng ban nói chung; sắp xếp và giao nhiệm vụ cụ thể, trọng tâm cho từng phòng ban công ty.
- Đối với nhân công tại công trường, Công ty sẽ ưu tiên sử dụng nguồn lực của các nhà thầu cung ứng chuyên nghiệp, nhằm giảm tối đa chi phí nhân công;

5. Định hướng đầu tư đổi mới công nghệ

Hầu hết các máy móc thiết bị sản xuất, thi công hiện tại của Công ty đã sử dụng nhiều năm, công nghệ so với hiện nay đã lạc hậu. Tuy nhiên, do khó khăn về tài chính, nên đối với các máy móc thiết bị còn sử dụng được, thì ưu tiên sửa chữa, nâng cấp để khai thác sử dụng; còn đối với các máy móc thiết bị đã quá lạc hậu, năng suất sử dụng thấp, thì sẽ tiến hành thanh lý và tìm kiếm nguồn tài chính phù hợp để đầu tư mới. Khi đầu tư mới, sẽ ưu tiên đầu tư các thiết bị tiên tiến để nâng cao năng lực hoạt động sản xuất và thi công của doanh nghiệp.

6. Kế hoạch giải pháp tham gia hình thành chuỗi cung ứng, sản xuất

Tận dụng thế mạnh phục vụ khách lưu trú tại khách sạn Golf Phú Mỹ để khai thác và phát triển các dịch vụ logistics của hệ thống kho bãi tại khu công nghiệp Phú Mỹ 1 thuộc Công ty Cổ phần Thành Chí trên địa bàn các khu công nghiệp thị xã Phú Mỹ.

7. Kế hoạch sắp xếp doanh nghiệp giai đoạn 2021-2025

Ngày 16/11/2021, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có văn bản số 17403/UBND-VP về việc xây dựng kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước giai đoạn 2021 - 2025 gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư trình Thủ tướng phê duyệt; theo đó UBND tỉnh đề nghị chuyển giao quyền đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước tại Công ty UDEC về Tổng Công ty đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước (gọi tắt là SCIC) để thoái hết vốn nhà nước; hiện tỉ lệ vốn nhà nước đang nắm giữ tại công ty là 67,69%.

Căn cứ Quyết định số 1479/QĐ-TTg ngày 29/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ, ngày 10/12/2022 người đại diện phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp có công văn số 08/UDEC-ĐDV về việc báo cáo việc rà soát, chuyển giao quyền đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước tại Công ty UDEC về SCIC.

Ngày 16/10/2023, UBND tỉnh có công văn số 14160/UBND-VP gửi SCIC về việc chuyển giao quyền đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước tại Công ty UDEC về SCIC.

Ngày 19/01/2024, SCIC có công văn số 67/ETKDIV-CNPN gửi UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc chuyển giao quyền đại diện chủ sở hữu nhà nước tại Công ty UDEC.

Ngày 02/02/2024, UBND tỉnh có công văn số 1515/UBND-VP gửi Sở Tài chính và người đại diện phần vốn Nhà nước tại Công ty, về việc giao Sở Tài chính phối hợp với người đại diện vốn và các cơ quan liên quan thực hiện nội dung Công văn số 67/ĐTKDV-CNPN ngày 19/01/2024 của SCIC.

Ngày 22/4/2024, Sở Tài chính có công văn số 2266/STC-QLGCS&TCĐN gửi Công ty UDEC về việc đề nghị người đại diện Công ty UDEC kiểm tra, rà soát, xác định tồn thất (nếu có) đối với hàng tồn kho. Ngày 27/05/2024, Công ty UDEC có công văn số 93/UDEC-TCKT báo cáo việc thực hiện công văn số 2266/STC-QLGCS&TCĐN của Sở Tài chính.

Do vậy, phương án thoái vốn nhà nước tại Công ty UDEC sẽ được thực hiện sau khi UBND tỉnh chuyển giao quyền đại diện chủ sở hữu nhà nước về SCIC.

8. Lộ trình triển khai thực hiện các giải pháp

8.1. Việc thực hiện thoái vốn nhà nước tại doanh nghiệp

Thực hiện thoái vốn nhà nước sau khi chuyển giao quyền đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước về SCIC.

8.2. Việc thực hiện tái cơ cấu tài chính

Năm 2024:

- Đàm phán cơ cấu nợ với Ngân hàng BIDV chi nhánh BR-VT và Ngân hàng Nông nghiệp chi nhánh BR-VT;
- Tiếp tục làm việc với DATC để thực hiện mua bán 2 khoản nợ ngân hàng cho DATC;
- Hợp tác với đối tác có thương hiệu mạnh để nâng cao hiệu quả kinh doanh khách sạn Golf Phú Mỹ;
- Tìm kiếm đối tác, nhà đầu tư để cơ cấu lại tài sản thuộc dự án Khu đô thị mới Nam quốc lộ 51;
- Phối hợp với Sở Tài chính tỉnh và SCIC để triển khai thủ tục bàn giao, tiếp nhận quyền đại diện chủ sở hữu nhà nước tại doanh nghiệp từ UBND tỉnh về SCIC;
- Thực hiện các công tác kế tiếp theo quy định của Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp để thực hiện các phương án đã được Chủ sở hữu phê duyệt.

Năm 2025:

- Thực hiện thoái vốn nhà nước tại doanh nghiệp sau khi chuyển giao quyền đại diện chủ sở hữu nhà nước tại doanh nghiệp về SCIC.

Thực hiện Kế hoạch 148/KH-UBND ngày 18/8/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu triển khai thực hiện quyết định số 360/QĐ-TTg ngày 17/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ, về việc phê duyệt đề án “Cơ cấu lại doanh nghiệp nhà nước, trọng tâm là các tập đoàn kinh tế, tổng công ty nhà nước giai đoạn 2021 - 2015”. Người đại diện phần vốn nhà nước và Ban Tổng Giám đốc Công ty UDEC xây dựng đề án cơ cấu lại doanh nghiệp giai đoạn

2021 – 2025. Nay kính trình UBND tỉnh – Cơ quan đại diện chủ sở hữu phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp xem xét chỉ đạo thực hiện.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh BR-VT;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Tài chính;
- Sở Nội vụ; Sở LĐTB và XH;
- Lưu VT.

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



Hồ Thanh Côn

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC

Trần Thái Hòa

TỜ TRÌNH
Về việc đổi tên Công ty Cổ phần
Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng
và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (gọi tắt là Công ty UDEC);

Trong bối cảnh hiện nay, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chuẩn bị sáp nhập với tỉnh Bình Dương và Thành phố Hồ Chí Minh lấy tên là Thành phố Hồ Chí Minh theo chủ trương của Đảng và Nhà nước. Nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty UDEC trong thời gian tới. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua tờ trình đổi tên công ty, nội dung cụ thể như sau:

1. Thông tin về tên công ty hiện nay

- Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU
- Tên công ty viết bằng tiếng Anh: URBAN DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION CORPORATION
- Tên công ty viết tắt: UDEC

2. Đề nghị đổi tên công ty như sau

2.1. Tên công ty sau khi thay đổi

- Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UDCons
- Tên công ty viết bằng tiếng Anh: UDCons CONSTRUCTION INVESTMENT CORPORATION
- Tên công ty viết tắt: UDCons

2.2. Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty

Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 2 Điều lệ Công ty như sau:

1. Tên Công ty:

- Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU
- Tên công ty viết bằng tiếng Anh: URBAN DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION CORPORATION
- Tên công ty viết tắt: UDEC

Sửa đổi, bổ sung thành:

1. Tên Công ty:

- Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UDCons
- Tên công ty viết bằng tiếng Anh: UDCons CONSTRUCTION INVESTMENT CORPORATION
- Tên công ty viết tắt: UDCons

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận thông qua.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như trên,
- Lưu VT, HĐQT.



Trần Thái Hòa

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

Số: 07/TT.HĐQT.UDEC

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

Vũng Tàu, ngày 17 tháng 6 năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị
nhiệm kỳ 2020 – 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng
và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019 và Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (gọi tắt là Công ty UDEC); Nghị quyết số 04/NQ.HĐQT-UDEC ngày 01/7/2024 của Hội đồng quản trị, về việc chấp thuận Đơn xin thôi thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020 – 2025 của ông Hồ Kiên Cường, việc miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị sẽ thực hiện tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

Hội đồng quản trị Công ty UDEC báo cáo và trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua nội dung:

- Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020 – 2025 đối với ông Hồ Kiên Cường.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận thông qua.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- Như trên,
- Lưu VT, HĐQT.



Trần Thái Hòa

TỜ TRÌNH
Về việc miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát
nhiệm kỳ 2020 – 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng
và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019 và Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (gọi tắt là Công ty UDEC) và Đơn xin miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2020 – 2025 của bà Trần Thị Kim Anh;

Hội đồng quản trị báo cáo và căn cứ Điều 37 Điều lệ Công ty: **Điều 37. Thành viên Ban kiểm soát**

1. Số lượng thành viên Ban kiểm soát
2. Tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên Ban kiểm soát
3. Thành viên Ban kiểm soát bị miễn nhiệm trong các trường hợp sau:

a) ...

b) Có đơn từ chức và được chấp thuận;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua nội dung:

- Miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2020 – 2025 đối với bà Trần Thị Kim Anh.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận thông qua.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- Như trên,
- Lưu VT, HĐQT.



Trần Thái Hòa
Trần Thái Hòa

Số: 02 /TTr-BKS.UDEC

Vũng Tàu, ngày 25 tháng 6 năm 2025.



TỜ TRÌNH

**Về việc bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát
nhiệm kỳ 2020 – 2025**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng
và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019 và Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (gọi tắt là Công ty UDEC) và Đơn đề cử bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2020 – 2025 của Trưởng Ban kiểm soát;

Ban kiểm soát Công ty UDEC báo cáo và trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua các nội dung:

1. Số lượng bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2020 – 2025 là 01 (một) thành viên;
2. Nhiệm kỳ của thành viên Ban kiểm soát được bầu bổ sung là thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2020 – 2025;
3. Ứng viên bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2020 – 2025 là bà Lê Thị Hoa – Nhân viên phòng Hành chính – Nhân sự Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Sơ yếu lý lịch của ứng viên bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát được kèm theo tờ trình này.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Lưu: VT.BKS.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

Lê Thanh Nghị



**ĐƠN ĐỀ CỬ
ỨNG VIÊN BAN KIỂM SOÁT NHIỆM KỲ 2020 - 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BR – VT**

Kính gửi: Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Họ và tên: Lê Thanh Nghị

Số CCCD: 038078009840, cấp ngày: 05/9/2019, nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH

Địa chỉ: 1410/9/1 đường 30/4, phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh BR-VT.

Hiện là Trưởng Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2020 – 2025 của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Sau khi tiếp nhận Đơn xin từ nhiệm thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2020 – 2025 của bà Trần Thị Kim Anh đề ngày 21/6/2025 và thông tin của Ban Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, về việc không có cổ đông đề cử, ứng cử bầu thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025 - 2030.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 140 Luật Doanh nghiệp; khoản 1 Điều 37, khoản 2 Điều 36 Điều lệ Công ty và khoản 2 Điều 8 Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát, tôi xin đề cử:

Bà: Lê Thị Hoa, sinh ngày: 22/6/1976

Số CCCD: 001176033275, cấp ngày: 29/4/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH

Địa chỉ thường trú: 40/15 Nguyễn Tri Phương, phường 7, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Hiện công tác tại: Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, chức vụ: Nhân viên phòng Hành chính – Nhân sự.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị kinh doanh.

Đáp ứng đủ điều kiện tham gia ứng cử bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2020 - 2025 tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc đề cử này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của pháp luật và Điều lệ của Công ty.

Vũng Tàu, ngày 25 tháng 6 năm 2025

Người đề cử

Lê Thanh Nghị

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

SƠ YẾU LÝ LỊCH

1. Họ và tên: LÊ THỊ HOA
 2. Giới tính: Nữ
 3. Ngày, tháng, năm sinh: 22/06/1976
 4. Nơi sinh: Hà Nội
 5. CCCD: 001176033275, cấp ngày: 29/04/2021 tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
 6. Quốc tịch: Việt Nam
 7. Dân tộc: Kinh
 8. Địa chỉ thường trú: 40/15 Nguyễn Tri Phương, phường 7, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
 9. Số điện thoại công ty: 02543 859 617; số điện thoại di động: 0906 779 523
 10. Địa chỉ email: hoalt@udec.com.vn
 11. Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh
 12. Quá trình công tác
 - Từ tháng 02/2002 đến tháng 05/2005: Làm việc tại Công ty TNHH Bao Bì Vũng Tàu; chức vụ: Nhân viên kế toán.
 - Từ tháng 06/2005 đến nay: Làm việc tại Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR – VT; chức vụ: Nhân viên lao động tiền lương.
 13. Các chức vụ công tác hiện nay:
 - 13.1. Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Nhân viên Phòng Hành chính – Nhân sự Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR – VT; mã chứng khoán: UDC.
 - 13.2. Chức vụ tại tổ chức khác: Không.
 14. Tổng số cổ phần nắm giữ (tại thời điểm ngày 25/6/2025): 0 cổ phần.
 15. Các cam kết nắm giữ: Không.
 16. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không.
 17. Những khoản nợ đối với công ty: Không.
 18. Lợi ích liên quan đối với công ty: Không.
 19. Quyền lợi mâu thuẫn với công ty: Không.
- Tôi cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Vũng Tàu, ngày 25 tháng 6 năm 2025

Xác nhận của Công ty

Người khai



au
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Võ Thành Tài

luu
Lê Thị Hoa