

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

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN
2015**



www.udec.com.vn



NỘI DUNG

02

THÔNG TIN CHUNG

- 03 Thông tin khái quát
- 04 Lịch sử hình thành và phát triển
- 08 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 11 Tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 13 Định hướng phát triển
- 15 Các rủi ro

17

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- 19 Tình hình thực hiện so kế hoạch
- 21 Tổ chức và nhân sự
- 24 Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án
- 27 Tình hình tài chính
- 28 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

30

BÁO CÁO BAN GIÁM ĐỐC

- 31 Tổng kết hoạch định kinh doanh năm 2015
- 32 Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2015
- 34 Phương hướng, nhiệm vụ, kế hoạch năm 2016
- 36 Một số giải pháp và nhiệm vụ thực hiện

38

BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 39 Đánh giá tình hình hoạt động của Công ty năm 2015
- 40 Kết quả giám sát Ban Giám đốc và Cán bộ quản lý khác
- 41 Kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2016

43

BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY

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

48

BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2015

- 49 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 51 Ý kiến kiểm toán
- 52 Bảng cân đối kế toán hợp nhất năm 2015
- 54 Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2015
- 55 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm 2015
- 56 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất năm 2015



THÔNG TIN CHUNG





THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên công ty	Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu UDEC
Tên viết tắt	UDEC
Mã chứng khoán	UDC
Tên tiếng Anh	URBAN DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION CORPORATION

Logo



Vốn điều lệ	350.000.000.000 Ba trăm năm mươi tỷ đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	350.000.000.000 Ba trăm năm mươi tỷ đồng
Trụ sở chính	37 đường 3 tháng 2, phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Điện thoại	064. 3859 617
Fax	064. 3859 618
Email	udec-brvt@vnn.vn
Website	http://www.udec.com.vn/
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần	Số 3500101308 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 17/08/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 15/05/2014.





LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

1. Quá trình hình thành

Năm 1995

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



Năm 2006

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

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



LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

1. Quá trình hình thành

Năm 2007

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



Năm 2008

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

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



LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

1. Quá trình hình thành (tiếp theo)

Năm 2009

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

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



Năm 2010

Ngày 05/07/2010: CTCP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR – VT chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), mã chứng khoán UDC, là thành viên thứ 273 của HOSE. Vốn điều lệ, tính đến thời điểm 31/12/2015 của công ty đạt 350 tỷ đồng, tương đương 35 triệu cổ phiếu đang niêm yết trên sàn HOSE.

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2. Các sự kiện tiêu biểu



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



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

❖ Ngành nghề kinh doanh

- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Giáo dục nghề nghiệp: Đào tạo nghề;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng công trình công nghiệp, công cộng, kỹ thuật hạ tầng (cấp thoát nước, vệ sinh môi trường, chiếu sáng), đường điện cao thế 15KV-25KV-35KV, các công trình thủy lợi, đê kè có kết cấu bằng đất và vật liệu kiên cố, các công trình cảng;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ: Xây dựng công trình giao thông đường bộ (cầu, đường, cống,...);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư kinh doanh công trình đô thị; Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cảng thủy nội địa, kho bãi và các dịch vụ sau cảng; Kinh doanh nhà, bất động sản;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải: Kinh doanh kho vận, giao nhận hàng hoá xuất nhập khẩu; Kinh doanh khai thác cảng biển;
- Điều hành tua du lịch: Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch; Khách sạn; Kinh doanh các dịch vụ du lịch khác trong hoạt động kinh doanh khách sạn du lịch;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Kinh doanh các sản phẩm dầu khí;
- Sửa chữa máy móc, thiết bị: Bảo dưỡng và sửa chữa các công trình, thiết bị dầu khí;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: Cung cấp vật tư, phương tiện dầu khí;
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt): Vận tải hành khách kể cả vận chuyển khách du lịch;
- Phá dỡ: Dọn dẹp mặt bằng xây dựng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ môi giới, tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản; Định giá và quản lý bất động sản;
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ: Vận tải hàng;
- Chuẩn bị mặt bằng: Tạo mặt bằng xây dựng (san lấp mặt bằng);
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét: Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao: Sản xuất bê tông dự ứng lực, các kết cấu bê tông đúc sẵn, ống cống bê tông ly tâm, cột điện các loại;
- Hoạt động tư vấn quản lý: Tư vấn đầu tư (Trừ tư vấn tài chính).

❖ Địa bàn kinh doanh

- Địa bàn kinh doanh của Công ty chủ yếu tập trung trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

❖ Các dự án tiêu biểu



Dự án Khu Nhà ở Phú Mỹ
Huyện Tân Thành - Tỉnh BR-VT



Long Hải Beach Villa
Thị trấn Long Hải, Huyện Long Điền, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu



Khu Đô Thị Mới Nam Quốc Lộ 51

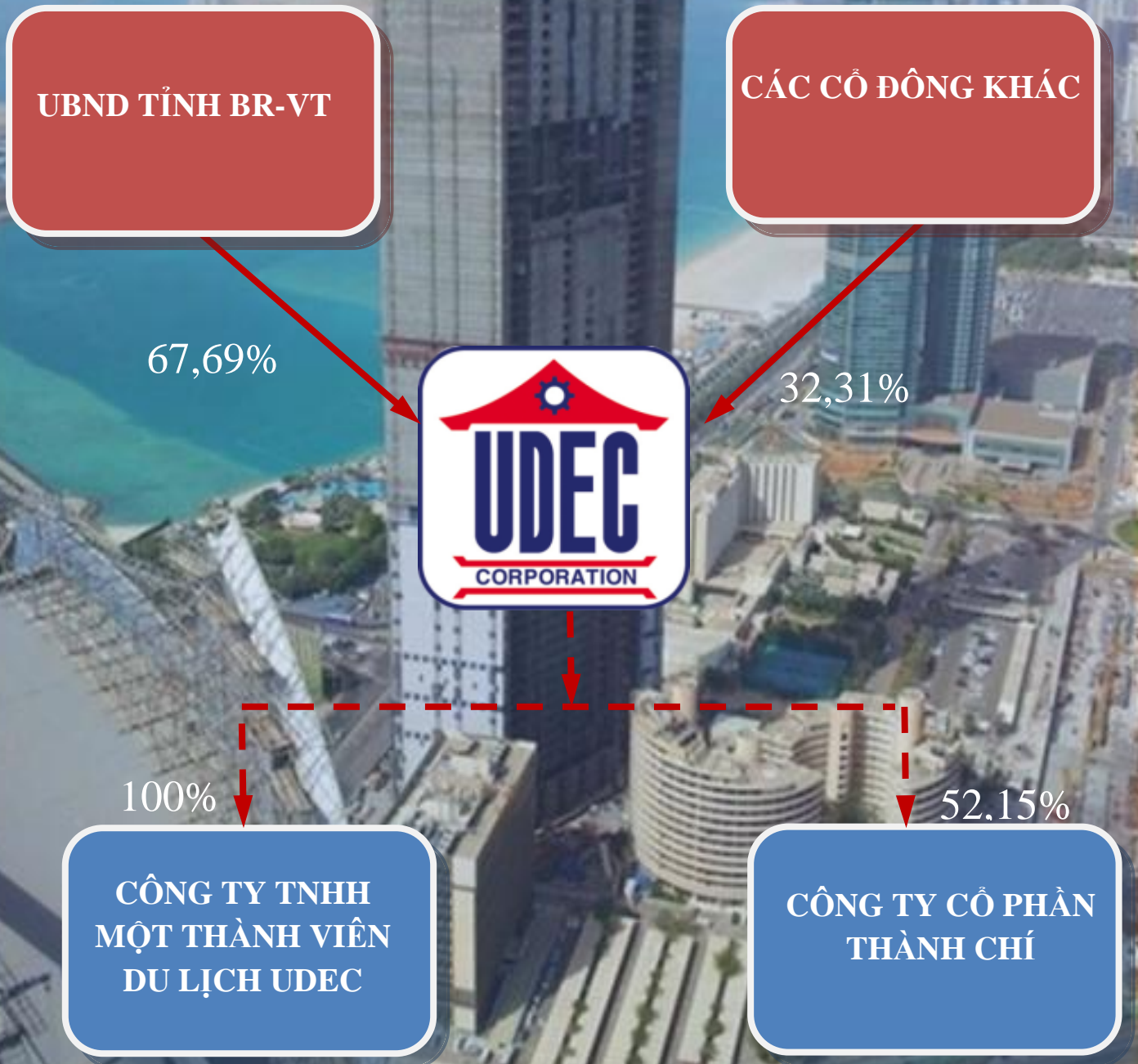


Khu Du Lịch Và Nghỉ Dưỡng SAKURA



TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

1. Mô hình quản trị



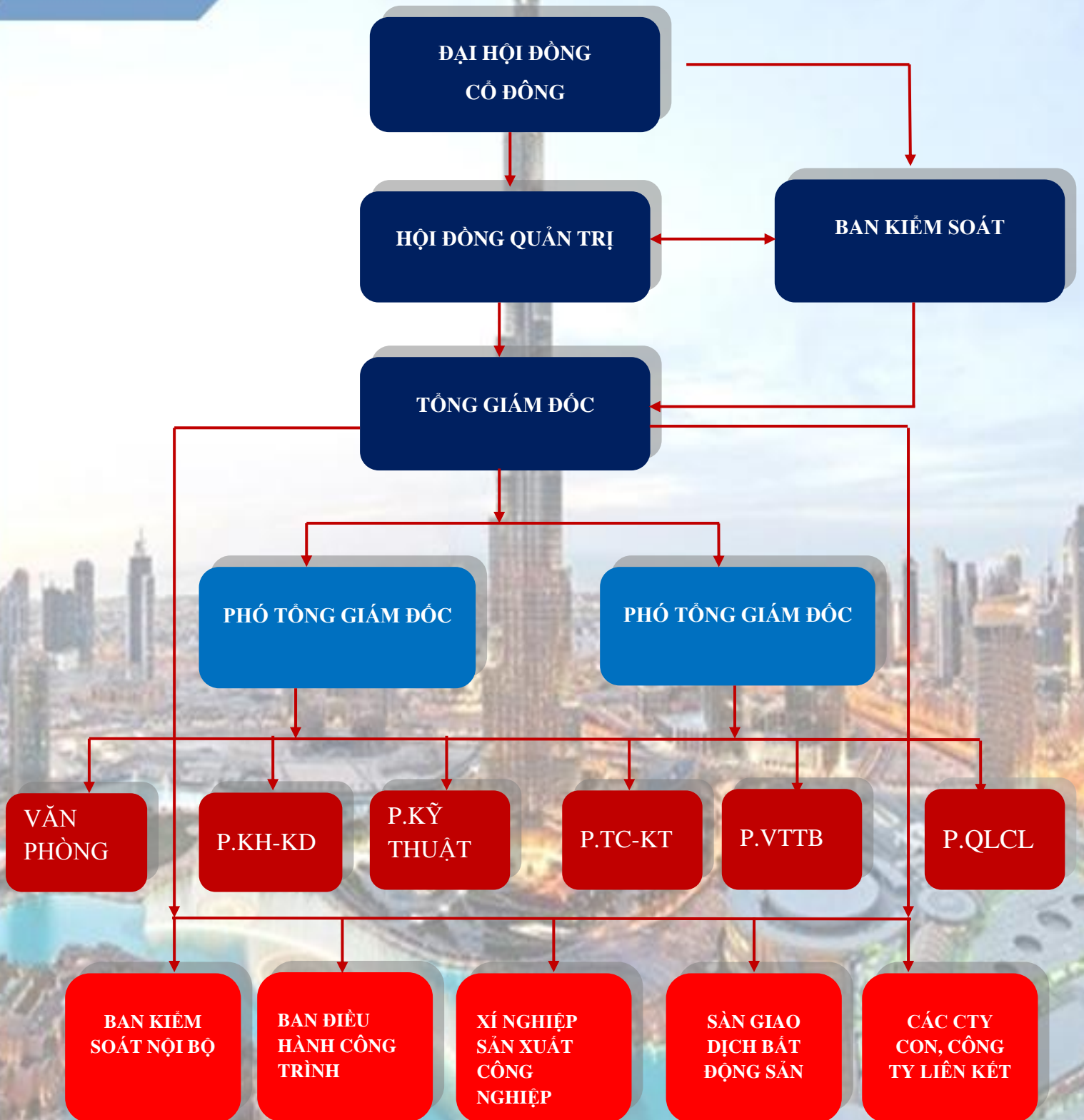
Chú thích:

- Mối quan hệ - Cổ đông lớn
- Mối quan hệ - Công ty con



TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

2. Sơ đồ tổ chức





TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

3. Các công ty con

3.1 Công ty TNHH MTV Du lịch UDEC

- Địa chỉ: Số 01 Nguyễn Văn Linh, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Điện thoại: 064.3924 924; Fax: 064.3924 924
- Lĩnh vực hoạt động: Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, Khách sạn; Bán buôn đồ uống; Vận tải hành khách liên tỉnh, nội tỉnh; Cắt tóc, làm đầu, gội đầu; Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa; Kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống; Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc lào; Kinh doanh lẻ hành nội địa, lẻ hành quốc tế, kinh doanh phòng hát Karaoke, dịch vụ bán vé máy bay, tàu thủy, ô tô.
- Vốn điều lệ: 70.000.000.000 đồng.
- Tỷ lệ UDEC sở hữu: 100%.



3.2 Công ty Cổ phần Thành Chí

- Địa chỉ: 37 đường 3 tháng 2, phường 8, thành phố Vũng Tàu.
- Điện thoại: 064.3582 575; Fax: 064.3582 574
- Lĩnh vực hoạt động: Khai thác cát, sỏi, cao lanh, đất sét, đá Granite, đá xây dựng và đá làm đường; Mua bán vật liệu xây dựng, mua bán xăng dầu và các sản phẩm liên quan; Dịch vụ kho vận: dịch vụ kho ngoại quan, đại lý thủ tục hải quan, và dịch vụ kê khai hải quan; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ, vận tải ven biển (tàu thủy, xà lan, ca nô, xuồng máy...) vận tải đường sông bằng xà lan; Dọn dẹp, tạo mặt bằng xây dựng (san lấp mặt bằng), xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông (cầu, đường, cống...); Kinh doanh nhà.
- Vốn điều lệ: 43.890.000.000 đồng.
- Tỷ lệ UDEC sở hữu: 52,15%.





ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Các mục tiêu chủ yếu

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

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

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



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

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



2. Rủi ro về kinh tế

Năm 2014, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát thấp hơn, tăng trưởng cao hơn năm 2013; các cân đối lớn của nền kinh tế được cải thiện; an sinh xã hội được bảo đảm. Tuy nhiên, kinh tế - xã hội nước ta vẫn còn hạn chế. Năng lực cạnh tranh của nền kinh tế còn thấp đã ảnh hưởng đến môi trường kinh doanh toàn ngành nói chung và ngành kinh doanh bất động sản nói riêng. Nói tóm lại, rủi ro về kinh tế chính là mối rủi ro quan trọng nhất đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản như UDEC.

3. Rủi ro pháp luật

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

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

Bên cạnh đó, theo quy định tại Nghị định 100/2008/NĐ – CP của Chính phủ ngày 08/09/2008 và Thông tư 161/2009/TT-BTC ngày 12/08/2009 hướng dẫn từ Bộ Tài chính thì từ ngày 26/09/2009, cá nhân phải nộp thuế thu nhập với chuyển nhượng bất động sản.

Mức thuế suất áp dụng là 22% tính trên thu nhập chịu thuế. Điều này sẽ ảnh hưởng đến cầu trên thị trường bất động sản nói chung và kinh doanh của Công ty trong thời gian tới.

1. Rủi ro đặc thù ngành

Rủi ro về cạnh tranh

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

Rủi ro về thanh toán

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

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

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

4. Rủi ro biến động giá cổ phiếu niêm yết

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

5. Rủi ro khác

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





TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2015





KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2015

Đơn vị tính: Tỷ đồng

STT	Năm		Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
	Chỉ tiêu				
1	Doanh thu thuần		328,29	283,91	314,58
2	Lợi nhuận trước thuế		5,01	5,01	10,01
3	Tài sản		1.807,91	1.658,37	1.794,83
3.1	Tài sản ngắn hạn		1.154,68	1.144,13	1.233,44
3.2	Tài sản dài hạn		653,23	514,23	561,39
4	Nguồn vốn		1.807,91	1.658,37	1.794,83
4.1	Nợ phải trả		1.338,30	1.258,18	1.388,02
4.2	Vốn chủ sở hữu		367,96	365,37	406,80
4.3	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		101,63	34,81	36,50

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua ngày 27/04/2015, các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2015 đề ra như sau:

- Tổng giá trị sản xuất kinh doanh : 541,56 tỷ đồng;
- Tổng doanh thu : 467,05 tỷ đồng;
- Lợi nhuận trước thuế : 15,70 tỷ đồng.



1. Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Năm 2015 vừa qua dưới sự điều hành của Chính phủ tình hình kinh tế - xã hội đạt nhiều kết quả tích cực. Kinh tế vĩ mô tiếp tục ổn định, các cân đối lớn của nền kinh tế được giữ vững, lạm phát được kiểm soát ở mức thấp, mặt bằng lãi suất cơ bản ổn định, thu ngân sách vượt dự toán trong điều kiện giá dầu thô giảm mạnh, cân đối ngân sách của Trung ương và địa phương được bảo đảm. Tăng trưởng GDP năm 2015 ước đạt 6,68%, mức cao nhất trong vòng 8 năm qua, tỉnh BR-VT cũng đạt các kết quả tích cực, nhiều chỉ tiêu kinh tế đạt và vượt kế hoạch năm 2015.

Bên cạnh những kết quả đã đạt được, một số lĩnh vực vẫn còn những hạn chế như hiệu quả sản xuất kinh doanh và sức cạnh tranh của khu vực kinh tế trong nước chưa cao. Trong bối cảnh đó, Công ty cũng chịu nhiều áp lực và ảnh hưởng sự khó khăn chung của nền kinh tế. Tuy nhiên, bằng sự năng động cùng với các giải pháp kinh doanh phù hợp, kịp thời đã giúp Công ty vượt qua khó khăn, giữ được sự ổn định và phát triển.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu trong lĩnh vực nhận thầu xây dựng công trình và phát triển dự án kinh doanh bất động sản; trong năm 2015 tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng lớn của tình hình kinh tế địa phương và của cả nước do đầu tư xây dựng cơ bản giảm, thị trường bất động sản có khởi sắc nhưng Công ty cũng chưa có điều kiện tiếp cận vốn tài trợ để phát triển các dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư.

Từ những tháng đầu năm 2015 và sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015, Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty đã nỗ lực tìm kiếm các biện pháp, giải pháp nhằm thực hiện tốt nhất các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua. Tuy nhiên, trước những khó khăn về nguồn vốn, hoạt động xây dựng bị thu hẹp làm cho những dự án do Công ty làm chủ đầu tư, những công trình do Công ty đang thi công và dự kiến tham gia đấu thầu không hoàn thành theo kế hoạch và tiến độ đã đề ra, lợi nhuận không đạt theo kế hoạch.

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





Một số chỉ tiêu kết quả kinh doanh thực hiện được trong năm 2015

Đơn vị tính: Tỷ đồng.

STT	Chỉ tiêu kế hoạch	Giá trị KH 2015	Thực hiện năm 2015	Tỷ lệ TH so KH năm 2015	Tỷ lệ so với thực hiện năm 2014
A	Tổng giá trị sản xuất kinh doanh	541,56	348,89	64,42%	112,80%
1	Giá trị xây lắp	434,03	264,14		
2	Giá trị kinh doanh bất động sản	0,00	0,00		
3	Giá trị từ hoạt động sản xuất kinh doanh của các công ty con	107,53	84,75		
B	Tổng doanh thu	467,05	317,26	67,93%	103,69%
1	Doanh thu xây lắp	359,52	229,83		
2	Doanh thu kinh doanh bất động sản	0,00	0,00		
3	Doanh thu tài chính, thu nhập khác	-	2,68		
4	Doanh thu của các công ty con	107,53	84,75		
C	Lợi nhuận trước thuế	15,70	10,01	63,76%	200,19%

❖ TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

1. Danh sách Ban điều hành



Ông Hồ Thanh Côn
Tổng Giám đốc

Năm sinh : 1971
Số CMCD : 273536670
Cấp ngày : 14/09/2010
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : N6 Khu nhà ở Á Châu, Hoàng Hoa Thám, phường 2, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu
Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng
Cổ phiếu nắm giữ : 0,003%

Từ tháng 08/1996 – 08/2005: Công tác tại Phòng Kỹ thuật Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT

Từ tháng 08/2005 – 03/2007: Giám đốc Xí nghiệp Cầu đường trực thuộc Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT

Từ tháng 03/2007 – 08/2009: Phó Giám đốc Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT

Từ tháng 09/2009 – 02/2013: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT (UDEC).

Từ tháng 03/2013 – đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty UDEC.



Ông Trần Thái Hòa
Phó Tổng Giám đốc

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

Từ tháng 09/1991 – 06/1995: Nhân viên kế toán Xí nghiệp Dịch vụ Xây lắp Côn Đảo.

Từ tháng 07/1995 – 10/2000: Nhân viên kế toán Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT.

Từ tháng 11/2000 – 06/2003: Phó phòng kế toán Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT.

Từ tháng 07/2003 – 08/2009: Kế toán trưởng Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT.

Từ tháng 09/2009 – 05/2011: Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT (UDEC).

Từ tháng 06/2011 – đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty UDEC.



Ông Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng

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

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



Ông Võ Thanh Phong
Phó Tổng Giám đốc Công ty đến tháng 1/ 2015

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

Từ tháng 01/2009 – 02/2013: Chánh Văn phòng Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT
Từ tháng 03/2013 – 01/2015: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT.



Ông Võ Ngọc Dũng
Phó Tổng Giám đốc Công ty từ tháng 1/ 2015 đến nay

Năm sinh : 1974
Số CMCD : 273684126
Cấp ngày : 25/12/2014
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : 190/2B Ba Cu, phường 3, Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT
Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : Kỹ sư cầu đường, thạc sỹ kỹ thuật
Cổ phiếu nắm giữ : 0%

Từ tháng 04/1999 – 03/2002: Cán bộ kỹ thuật Công ty Tư vấn Thiết kế tỉnh Bến Tre.
Từ tháng 04/2002 – 02/2008: Cán bộ kỹ thuật Phân viện Khoa học Công nghệ Giao thông Vận tải phía Nam.
Từ tháng 03/2008 – 04/2009: Trưởng phòng kỹ thuật Xí nghiệp Cầu đường trực thuộc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT (UDEC)
Từ tháng 05/2009 – 03/2014: Phó Giám đốc Xí nghiệp Cầu đường trực thuộc Công ty UDEC.
Từ tháng 04/2014 – 01/2015: Trưởng phòng Quản lý Chất lượng Công ty UDEC.
Từ tháng 01/2015 – đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty UDEC.



2. Những thay đổi trong Ban điều hành

* Trong năm 2015, Công ty có thay đổi nhân sự trong Ban điều hành, đó là:

- Từ tháng 01 năm 2015, ông Võ Thanh Phong thôi chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty, chuyển công tác đến đơn vị khác.
- Từ tháng 01 năm 2015, Chủ tịch HĐQT bổ nhiệm một Phó Tổng Giám đốc Công ty là ông Võ Ngọc Dũng.

3. Thống kê nhân sự

Tính đến ngày 31/12/2015 tổng số cán bộ, công nhân viên của Công ty là 161 người (không kể các công ty con), giảm 14 người so với năm 2014, trong đó:

* **Bảng: Thống kê tình hình nhân sự của Công ty tính đến 31/12/2015**

STT	Tính chất phân loại	Số lượng	Tỷ lệ
Theo trình độ			
1	Đại học và trên đại học	80	49,68%
2	Cao đẳng	10	6,21%
3	Trung cấp	14	8,69%
4	Lao động có tay nghề	32	19,87%
5	Lao phổ thông	25	15,52%
Tổng số		161	100%

4. Chính sách nhân sự

Người lao động được hưởng các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp theo quy định hiện hành của Nhà nước; được trang bị đồng phục làm việc, khám sức khỏe định kỳ, đi tham quan nghỉ dưỡng; hoạt động Công đoàn; hoạt động Đoàn thanh niên, sinh hoạt Đảng; được hưởng các chế độ lương, thưởng và phúc lợi khác theo quy định của Công ty; thu nhập bình quân người lao động là 6,5 triệu đồng/người/tháng.

1. Chung cư Bàu Sen

1.1. Quy mô dự án

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

1.2. Tiến độ thực hiện dự án

Tiến độ thực hiện dự án chậm so với kế hoạch đã đề ra, nguyên nhân là do sản phẩm căn hộ của dự án bán chậm dẫn đến nguồn vốn huy động ứng trước của khách hàng thu được rất ít, nên không đảm bảo đủ vốn đầu tư cho dự án so với phương án ban đầu.

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

Đến giữa năm 2015 Công ty đã có những giải pháp để giải quyết khó khăn cho dự án này nhưng vẫn không đạt kết quả, trong khi vốn của dự án chưa được hoàn trả, vì vậy chi phí lãi vay tiếp tục phát sinh đã ảnh hưởng chung đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty. Từ đầu năm 2015 thị trường bất động sản bắt đầu khởi sắc, các nhà đầu tư bắt đầu đi tìm kiếm những dự án đang khó khăn để mua lại; Trên cơ sở đàm phán, Công ty đã đạt thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ dự án (theo mục đích nhà ở thương mại) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh. Ngày 07/12/2015 UBND Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành quyết định số 2962/QĐ-UBND chấp thuận cho chuyển nhượng dự án Chung cư Bàu Sen, trên cơ sở pháp luật về kinh doanh bất động sản, Công ty UDEC và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án, đồng thời Công ty UDEC đã bàn giao dự án và chuyển giao nhiệm vụ chủ đầu tư dự án chung cư Bàu Sen cho Công ty Hưng Thịnh tiếp tục đầu tư.

2. Khách sạn Golf Phú Mỹ

2.1. Quy mô dự án

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

2.2. Tiến độ thực hiện dự án

Dự án khách sạn Golf Phú Mỹ đã được triển khai đầu tư xây dựng từ tháng 01/2008 đến nay. Tiến độ thực hiện chậm so với kế hoạch đã đề ra, nguyên nhân là do có một số hạng mục phát sinh thay đổi thiết kế bổ sung của khối phòng ngủ dạng căn hộ cho thuê, bổ sung công năng sử dụng tầng sân thượng, biến động giá vật tư trang thiết bị nội thất và khó khăn về vốn đầu tư. Dự án được triển khai xây dựng từ tháng 01 năm 2008 đến cuối quý 2 năm 2015 hoàn thành đưa vào khai thác thử nghiệm.

- Đến cuối năm 2015, Công ty cơ bản đã đầu tư xây dựng hoàn thành dự án khách sạn Golf Phú Mỹ tên thương mại là khách sạn NEMO và chính thức đưa vào khai thác kinh doanh trong năm 2016; vì vậy trong năm 2015 chưa mang lại hiệu quả kinh tế cho Công ty. Tuy nhiên, đây là dự án đầu tư dài hạn nên hiệu quả sẽ được thu trong dài hạn và cũng là tài sản lớn của Công ty.



3. Tiến độ các dự án khác

STT	Dự án	Tiến độ
1	Dự án Khu đô thị mới Nam QL 51- Tp. Bà Rịa	<ul style="list-style-type: none"> - Đã được UBND tỉnh phê duyệt cho phép đầu tư Khu đô thị mới phía Nam Quốc lộ 51 tại quyết định số 1266/QĐ-UBND ngày 29/6/2012. - Đang thực hiện gần hoàn tất công tác chi trả kinh phí đền bù giải tỏa giai đoạn 1. - Triển khai đầu tư hạng mục san nền giai đoạn 1.
2	Dự án Khu biệt thự biển Long Hải – thị trấn Long Hải, huyện Long Điền	<ul style="list-style-type: none"> - Đã lập thiết kế cơ sở và dự án đầu tư. - Đã tổ chức kiểm kê thực địa phục vụ đền bù giải tỏa, hoàn tất việc xét pháp lý. Đang chờ phê duyệt phương án đền bù. - Dự kiến trong năm 2015 sẽ thực hiện chi trả tiền đền bù và hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng.

4. Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kế

4.1. Công ty TNHH Du lịch UDEC

Công ty TNHH Du lịch UDEC được thành lập để quản lý kinh doanh khách sạn NEMO (Golf Phú Mỹ) tại thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành. Quý 2 năm 2015 Công ty TNHH Du lịch UDEC đã tiếp quản Khách sạn Golf Phú Mỹ (Khách sạn NEMO) để hoạt động kinh doanh chính thức. Do còn mới mẻ, thị trường còn hạn chế cho nên nguồn thu thấp, trong khi chi phí cho hoạt động của bộ máy tổ chức vẫn phải đảm bảo ổn định, ngoài ra còn có phát sinh các chi phí tài chính, chi phí lãi vay,... từ đó kéo theo doanh thu không đạt và lợi nhuận Công ty mẹ giảm.

- Tổng doanh thu : 8,48 tỷ đồng;
- Lợi nhuận trước thuế : (0,05) tỷ đồng.

4.2. Công ty Cổ phần Thành Chí

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Thành Chí tương đối ổn định và hiệu quả. Năm 2015 Công ty Cổ phần Thành Chí đã hoàn thành vượt mức kế hoạch với doanh thu và lợi nhuận đều đạt và vượt chỉ tiêu, cụ thể:

- Tổng doanh thu : 90,30 tỷ đồng;
- Lợi nhuận trước thuế : 10,43 tỷ đồng.





❖ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	ĐVT	2014	2015	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	Tr.đồng	1.661.381	1.794.835	+ 8,03%
Doanh thu thuần	Tr.đồng	283.917	314.581	+ 10,80%
Lợi nhuận từ HĐKD	Tr.đồng	9.406	10.401	+10,57%
Lợi nhuận khác	Tr.đồng	(2.250)	(395)	-
Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	7.155	10.006	+ 39,84%
Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	6.119	7.182	+17,37%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%	0	0	-

2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	2014	2015	Tăng/giảm
<i>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,4	1,2	- 0,2
Hệ số thanh toán nhanh	0,5	0,4	- 0,1
<i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,8	0,8	0
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	3,1	3,4	0
<i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
Vòng quay Hàng tồn kho	0,3	0,4	+ 0,1
Vòng quay Tổng tài sản	0,2	0,2	0
<i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,02	0,02	0
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,015	0,017	+ 0,002
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,004	0,004	0
Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	0,033	0,033	0



❖ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

1. Cổ phần

Cổ phần	31/12/2015	01/01/2015
Số lượng cổ phần phổ thông đã phát hành	35.000.000	35.000.000
Số lượng cổ phần đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	294.000	294.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành	34.706.000	34.706.000

2. Cơ cấu cổ đông

STT	Danh mục	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số lượng cổ đông
1	Cổ phiếu quỹ	294.000	0,84%	1
2	Trong nước	34.681.300	98,82%	992
2.1	Tổ chức	24.699.800	70,57%	8
2.2	Cá nhân	9.738.940	28,25%	983
3	Nước ngoài	23.600	0,07%	4
3.1	Tổ chức	1.100	0,003%	1
3.2	Cá nhân	22.500	0,057%	3
	Tổng cộng	35.000.000	100%	996

Cổ đông Nhà nước: UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu sở hữu 23.691.192 cổ phần, chiếm 67,69% vốn điều lệ.
Cổ đông lớn khác sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên: Không.

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

Trong năm 2015 Công ty không có thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

4. Giao dịch cổ phiếu quỹ

Trong năm 2015 Công ty không có giao dịch cổ phiếu quỹ.

5. Các chứng khoán khác

Trong năm 2015 Công ty không có phát hành chứng khoán khác.



❖ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu

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

6.2. Tiêu thụ năng lượng

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

6.3. Tiêu thụ nước

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

6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

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

6.5. Chính sách liên quan đến người lao động

Số lượng lao động bình quân trong năm của Công ty là 161 người; mức lương trung bình đối với người lao động là 6,5 triệu đồng/tháng.

Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động: Các chế độ chính sách, quyền lợi dành cho người lao động được đảm bảo theo quy định của nhà nước và điều lệ công ty; các đoàn thể, tổ chức được công ty tạo điều kiện thuận lợi để hoạt động; các chế độ thi đua khen thưởng, phúc lợi, an sinh xã hội, phong trào văn hóa thể thao được duy trì và phát triển. Người lao động được hưởng các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp theo quy định hiện hành của Nhà nước; được trang bị đồng phục làm việc, khám sức khỏe định kỳ, đi tham quan nghỉ dưỡng.

Hoạt động đào tạo người lao động: Đào tạo theo kế hoạch để nâng cao tay nghề cho người lao động; hàng năm thường xuyên đào tạo, tập huấn về an toàn vệ sinh lao động và phòng chống cháy nổ.

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

Công ty luôn xem việc tham gia công tác từ thiện xã hội là mục tiêu hành động xuyên suốt trong quá trình kinh doanh. Trong năm, Công ty cũng đã chi một khoản kinh phí ủng hộ những chương trình thực hiện công tác an sinh xã hội thông qua các hoạt động từ thiện, đền ơn đáp nghĩa nhằm chia sẻ giúp đỡ địa phương chăm lo cho đồng bào gặp khó khăn.

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



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2015

1. Đánh giá chung về tình hình kinh tế xã hội năm 2015

Tình hình kinh tế - xã hội năm 2015 có nhiều chuyển biến tích cực, tiếp tục đà hồi phục nhưng vẫn còn nhiều khó khăn và thách thức. Kinh tế vĩ mô cơ bản được ổn định, lạm phát được kiểm soát ở mức thấp; chỉ số giá tiêu dùng (CPI) có mức tăng giá thấp nhất so với cùng kỳ 15 năm qua; dòng vốn tín dụng có sự cải thiện, khai thông cho phát triển đầu tư, kinh doanh.

Các chính sách cải thiện môi trường đầu tư của Nhà nước đã cải thiện môi trường đầu tư, tạo điều kiện cho doanh nghiệp phát triển sản xuất kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh. An sinh xã hội được đảm bảo; phúc lợi xã hội và đời sống nhân dân được cải thiện.

2. Thuận lợi

- Chính sách lãi suất ngân hàng điều chỉnh giảm đã giúp cho các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân tiếp cận được vốn vay; giảm được chi phí sản xuất kinh doanh.

- Giá vật liệu xây dựng tiếp tục ổn định cùng với sự ấm lên của thị trường bất động sản tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các dự án, công trình.

- Giá dầu thô của những tháng cuối năm 2015 giảm mạnh dẫn đến giá cả hàng hóa có xu hướng giảm nhanh ảnh hưởng đến các nước xuất khẩu. Mặt khác, giá dầu giảm gây áp lực đến cân đối ngân sách Nhà nước, nhưng đồng thời là yếu tố thuận lợi cho việc giảm chi phí đầu vào, phát triển sản xuất và kích thích tiêu dùng.

3. Khó khăn

Bên cạnh những thuận lợi nhưng vẫn còn những khó khăn nhất định, đó là: năng suất lao động, chất lượng, hiệu quả và sức cạnh tranh còn thấp, nợ công tăng nhanh, áp lực trả nợ lớn, doanh nghiệp trong nước và khu vực nông nghiệp, xuất khẩu nông sản đang rất khó khăn; thể chế kinh tế thị trường chậm được hoàn thiện, còn nhiều hạn chế.

Các doanh nghiệp ngành xây dựng vẫn rất khó khăn do thiếu vốn, vốn tự có của doanh nghiệp thấp, những bất cập trong việc tái cơ cấu nguồn vốn (thoái vốn, cơ cấu các khoản vốn vay ngắn hạn, cơ cấu nợ,...) . Bên cạnh đó, doanh nghiệp vẫn khó khăn trong việc tiếp cận vốn vay với lãi suất thấp, nhiều đơn vị vẫn phải trả với lãi suất cao dẫn đến khó khăn càng gia tăng mức độ ảnh hưởng tiêu cực đến sản xuất kinh doanh và đầu tư của các doanh nghiệp ngành xây dựng.

Vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh có nhiều khó khăn do vốn thanh quyết toán các công trình xây dựng cơ bản còn thiếu, chưa kịp thời.

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015

1.1. Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2015

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua ngày 27/04/2015, các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh hợp nhất năm 2015 đề ra như sau:

- Tổng giá trị sản xuất kinh doanh : 541,56 tỷ đồng.
- Tổng doanh thu : 467,05 tỷ đồng.
- Tổng lợi nhuận trước thuế : 15,70 tỷ đồng.

1.2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Kết quả sản xuất kinh doanh Công ty UDEC đạt được trong năm 2015 so với các chỉ tiêu kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông đều không đạt, cụ thể:

- + Tổng doanh thu và thu nhập khác đạt 67,9% so với kế hoạch;
- + Lợi nhuận thực hiện trước thuế TNDN đạt 63,7% so với kế hoạch;
- + Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Vốn chủ sở hữu đạt 63,6% so với kế hoạch.

* Nguyên nhân là do khó khăn chung của ngành xây dựng và bất động sản; bên cạnh đó, trong năm 2015 công ty cũng đã ngừng vốn hóa chi phí lãi vay cho các công trình đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng, theo đó chi phí lãi vay phát sinh trong năm đã phản ánh vào kết quả kinh doanh tăng so với năm trước, vì vậy đã làm cho chỉ tiêu lợi nhuận không đạt so với kế hoạch đề ra.



2. Tình hình tài chính

1.3. Tình hình tài sản

Tổng tài sản của Công ty tính đến ngày 31/12/2015 là 1.794,83 tỷ đồng, tăng 8,03% so với đầu năm. Trong cơ cấu tổng tài sản của Công ty, tài sản ngắn hạn chiếm 68,72% và tài sản dài hạn chiếm 31,28%.

Tài sản ngắn hạn của Công ty tính đến 31/12/2015 là 1.233,44 tỷ đồng, tăng 7,99% so với đầu năm và chiếm 68,72% tổng tài sản. Hàng tồn kho của Công ty tính đến cuối năm 2015 là 829,24 tỷ đồng, tăng 9,67% so với đầu năm. Tồn kho của Công ty chủ yếu tập trung dưới dạng chi phí sản xuất kinh doanh tại dự án chung cư Bàu Sen (615,48 tỷ đồng) và chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp (213,76 tỷ đồng).

Tài sản dài hạn của Công ty tính đến 31/12/2015 là 561,39 tỷ đồng, tăng 8,11% so với đầu năm và chiếm 31,28% tổng tài sản. Tài sản dài hạn của Công ty chủ yếu dưới dạng tài sản cố định (81,17 tỷ đồng, chiếm 14,46% tài sản dài hạn), bất động sản đầu tư (98,85 tỷ đồng, chiếm 17,60% tài sản dài hạn), chi phí xây dựng cơ bản dở dang (367,53 tỷ đồng, chiếm 65,46% tài sản dài hạn).

1.4. Tình hình nợ phải trả

Nợ phải trả của Công ty tính đến 31/12/2015 là 1.388,02 tỷ đồng, tăng 10,32% so với đầu năm. Nợ phải trả gấp 3,4 lần vốn chủ sở hữu của Công ty. Xét về cơ cấu nợ phải trả, nợ ngắn hạn chiếm 74,90% và nợ dài hạn chiếm 25,10%.

- Tính đến ngày 31/12/2015, vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn của Công ty là 223,98 tỷ đồng, tăng 70,32 tỷ đồng tương đương mức tăng 45,76% so với đầu năm.
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn của Công ty tính đến hết ngày 31/12/2015 là 346,10 tỷ đồng, giảm 65,44 tỷ đồng, tương đương mức giảm 15,90% so với đầu năm.

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Tại ngày 31/12/2015	Triệu đồng	Triệu đồng	Triệu đồng	Triệu đồng
Vay và nợ	223.982	346.105	-	570.087
Phải trả người bán, phải trả khác	702.723	509	-	703.232
Chi phí phải trả	19.858	-	-	19.858
Tổng cộng	946.564	346.615	-	1.293.179
Tại ngày 01/01/2015				
Vay và nợ	153.655	411.547	-	565.203
Phải trả người bán, phải trả khác	467.341	-	-	467.341
Chi phí phải trả	22.848	-	-	22.848
Tổng cộng	643.845	411.547	-	1.055.393



PHƯƠNG HƯỚNG, NHIỆM VỤ, KẾ HOẠCH NĂM 2016

1. Nhận định chung

Theo nhận định, nền kinh tế Việt Nam dự đoán vẫn tiếp tục tăng trưởng mạnh trong năm 2016, khi đây là năm đầu tiên cho giai đoạn hội nhập sâu rộng với quy mô lớn nhất từ trước đến nay khi Hiệp định đối tác kinh tế xuyên Thái Bình Dương (TPP) được ký kết, khi đó doanh nghiệp đang có nhiều cơ hội để phát triển, tuy nhiên bên cạnh đó doanh nghiệp sẽ đương đầu với những khó khăn thách thức, cạnh tranh của các doanh nghiệp sẽ gay gắt hơn.

Ngoài ra, trong năm 2016 nếu giá dầu vẫn ở mức thấp, giá lương thực thực phẩm, nguyên liệu đầu vào như sắt thép và các kim loại khác cũng ở mức thấp sẽ tiếp tục tác động tích cực để giảm chi phí đầu vào cho doanh nghiệp, nhất là các doanh nghiệp lĩnh vực sản xuất, xây dựng.

Thị trường kinh doanh bất động sản tiếp tục đà tăng trưởng thuận lợi nhờ các yếu tố vĩ mô. Lượng cung – cầu trên thị trường đều tăng, dòng vốn chảy mạnh vào địa ốc, các Công ty cũng từng bước thay đổi cách thức để tồn tại trong khung pháp lý mới chặt chẽ hơn. Bên cạnh đó, niềm tin của khách hàng vào thị trường đã dần được hồi phục.

2. Trên cơ sở thực hiện sản xuất kinh doanh năm 2015 và qua những phân tích đánh giá tình hình kinh tế - xã hội trên, căn cứ nguồn vốn đầu tư và kế hoạch sản xuất kinh doanh của các đơn vị thành viên, Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị đề ra các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2016 như sau:

CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2016

STT	Chỉ tiêu kế hoạch	DVT	Thực hiện năm 2015	Kế hoạch năm 2016	Tỷ lệ KH/ thực hiện 2015
A	Tổng giá trị sản xuất kinh doanh	<i>Tỷ đồng</i>	<u>348,89</u>	<u>1.180,33</u>	338,31%
1	Giá trị sản xuất và xây lắp	"	264,14	447,17	
2	Giá trị kinh doanh bất động sản	"	0,00	600,00	
3	Giá trị sản xuất kinh doanh của các Công ty con	"	84,75	133,16	
B	Tổng doanh thu	<i>Tỷ đồng</i>	<u>317,26</u>	<u>1.054,00</u>	335,05%
1	Doanh thu sản xuất và xây lắp	"	229,83	362,29	
2	Doanh thu kinh doanh BĐS	"	0,00	558,45	
3	Doanh thu của các Công ty con	"	84,75	133,16	
4	D/thu tài chính và thu nhập khác		2,68	0	
C	Lợi nhuận trước thuế	<i>Tỷ đồng</i>	<u>10,01</u>	<u>10,01</u>	80,11%

PHƯƠNG HƯỚNG, NHIỆM VỤ, KẾ HOẠCH NĂM 2016 (tiếp theo)

3. Mục tiêu của công ty

Trên cơ sở tình hình thực tế sản xuất kinh doanh của toàn Công ty trong năm 2015, đánh giá những thuận lợi khó khăn của Công ty trong thời gian tới và tình hình phát triển kinh tế xã hội của đất nước trong năm 2016; Công ty đề ra mục tiêu chủ yếu là ổn định sản xuất kinh doanh, tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận; phát triển ổn định và bền vững, kinh doanh hiệu quả, bảo toàn và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn của Công ty; đẩy mạnh thực hiện các chiến lược sản xuất kinh doanh, nâng cao năng suất, chất lượng, đảm bảo được việc làm và thu nhập ổn định và các quyền lợi theo quy định cho người lao động.

4. Chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2016

Các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh trong năm 2016:

Đơn vị tính: Tỷ đồng.

STT	Chỉ tiêu kế hoạch	Thực hiện năm 2015	Kế hoạch năm 2016	Tỷ lệ KH/ thực hiện 2015
A	Tổng giá trị sản xuất kinh doanh	348,89	1.180,33	338,31%
1	Giá trị sản xuất và xây lắp	264,14	447,17	
2	Giá trị kinh doanh bất động sản	0,00	600,00	
3	Giá trị từ hoạt động sản xuất kinh doanh của các công ty con	84,75	133,16	
B	Tổng doanh thu	317,26	1.054,00	332,21%
1	Doanh thu sản xuất và xây lắp	229,83	362,29	
2	Doanh thu kinh doanh bất động sản	0,00	558,45	
3	Doanh thu tài chính, thu nhập khác	2,68	0	
4	Doanh thu của các công ty con	84,75	133,16	
C	Lợi nhuận trước thuế	10,01	10,006	100%



MỘT SÔ GIẢI PHÁP VÀ NHIỆM VỤ THỰC HIỆN

1. Công tác vĩ mô

Tranh thủ sự lãnh đạo, chỉ đạo và giúp đỡ của Tỉnh ủy, UBND tỉnh và các Sở ngành của tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và các địa phương có liên quan để hoạt động của Công ty đúng hướng và phát triển vững chắc, phù hợp với nhiệm vụ phát triển kinh tế xã hội, an ninh quốc phòng trên địa bàn tỉnh.

Tổ chức nghiên cứu sâu các Luật, văn bản dưới Luật, các chủ trương, chính sách của Chính phủ, Bộ ngành và của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đề ra, để vận dụng phục vụ cho hoạt động của Công ty.

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

Đẩy mạnh thực hiện các chiến lược, nâng cao năng suất, chất lượng hiệu quả. Tiếp tục cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh và thực hiện tái cấu trúc nguồn vốn của Công ty, tập trung nguồn lực nhiều hơn cho việc nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, ứng dụng khoa học công nghệ trong sản xuất kinh doanh nhằm nâng cao năng suất lao động, chất lượng sản phẩm.

Triển khai các biện pháp quản lý nhân sự theo mô hình mới; tăng cường đào tạo bồi dưỡng nguồn nhân lực đủ trình độ đáp ứng cho sản xuất kinh doanh và sự phát triển của Công ty. Xây dựng chính sách nhân sự và nguồn nhân lực phù hợp, ổn định và ngày càng nâng cao thu nhập, đời sống người lao động, có chính sách, chế độ với người lao động.

Xây dựng, rà soát và có cơ chế giám sát chặt chẽ hệ thống các định mức, chi phí trong quá trình sản xuất kinh doanh, cắt giảm các chi phí không cần thiết nhằm hạ giá thành sản phẩm.

Xây dựng, hoàn thiện quy chế kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện sản xuất kinh doanh của các bộ phận, Xí nghiệp, Công ty con.

3. Công tác đầu tư và sản xuất kinh doanh

Đẩy mạnh công tác kinh doanh khách sạn NEMO, xây dựng kế hoạch kinh doanh, chính sách khuyến mãi, hậu mãi Khách sạn NEMO cụ thể hơn để thu hút khách hàng.

Tăng cường mối quan hệ hợp tác để tìm kiếm khách hàng để hợp tác đầu tư kinh doanh Khách sạn NEMO hiệu quả hơn, giảm nguồn vốn vay Ngân hàng.

Hoàn thiện các thể chế trong kinh doanh sản phẩm công BTLT và bê tông nhựa nóng của nhà máy sản xuất công nghiệp, xây dựng cơ sở sản xuất, đầu tư máy móc thiết bị hiện đại nhằm đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh, mở rộng thị trường, đối tác kinh doanh để góp phần tăng doanh thu và lợi nhuận từ lĩnh vực này.

Tìm kiếm các dự án đầu tư phù hợp, thu hồi vốn nhanh để quyết định đầu tư; đồng thời có kế hoạch dài hạn cho việc đầu tư các dự án được Tỉnh giao cho Công ty làm chủ đầu tư.

Cơ cấu lại tài sản là đất đai và tài sản khác không cần dùng để tổ chức kinh doanh thu hồi vốn phục vụ cho sản xuất kinh doanh.

Củng cố và nâng cao tính chuyên nghiệp trong thi công xây lắp. Tiếp tục đầu tư, hoàn thiện các thiết bị, công nghệ theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại nhằm giảm thiểu các chi phí không cần thiết, đạt hiệu quả, nâng cao năng suất.

3. Về thi công các công trình

Đẩy nhanh tiến độ thi công các công chuyển tiếp từ năm 2015, đảm bảo tiến độ, chất lượng từ đó sớm thực hiện thanh quyết toán công trình.

Thực hiện giám sát chặt chẽ công tác thi công, cung cấp vật tư thiết bị phục vụ thi công nhằm tiết giảm chi phí, tăng lợi nhuận.

Tích cực cập nhật thông tin đấu thầu các công trình để tham gia đấu thầu và nhận thầu công trình xây dựng, đồng thời tìm kiếm đối tác có yêu cầu xây dựng để nhận thầu thi công.

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

Đảng bộ Công ty tiếp tục triển khai thực hiện các Nghị quyết Đại hội Đảng bộ Công ty nhiệm kỳ 2015-2020, các Nghị quyết của Đảng bộ xây dựng cho năm 2016. Triển khai thực hiện các chỉ thị, nghị quyết của cấp trên.

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

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

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

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



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2015

Năm 2015 vừa qua dưới sự điều hành của Chính phủ tình hình kinh tế - xã hội đạt nhiều kết quả tích cực. Kinh tế vĩ mô tiếp tục ổn định, các cân đối lớn của nền kinh tế được giữ vững, lạm phát được kiểm soát ở mức thấp, mặt bằng lãi suất cơ bản ổn định, thu ngân sách vượt dự toán trong điều kiện giá dầu thô giảm mạnh, cân đối ngân sách của Trung ương và địa phương được bảo đảm. Tăng trưởng GDP năm 2015 ước đạt 6,68%, mức cao nhất trong vòng 8 năm qua, tỉnh BR-VT cũng đạt các kết quả tích cực, nhiều chỉ tiêu kinh tế đạt và vượt kế hoạch năm 2015.

Bên cạnh những kết quả đã đạt được, một số lĩnh vực vẫn còn những hạn chế như hiệu quả sản xuất kinh doanh và sức cạnh tranh của khu vực kinh tế trong nước chưa cao. Trong bối cảnh đó, Công ty cũng chịu nhiều áp lực và ảnh hưởng sự khó khăn chung của nền kinh tế. Tuy nhiên, bằng sự năng động cùng với các giải pháp kinh doanh phù hợp, kịp thời đã giúp Công ty vượt qua khó khăn, giữ được sự ổn định và phát triển.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu trong lĩnh vực nhận thầu xây dựng công trình và phát triển dự án kinh doanh bất động sản; trong năm 2015 tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng lớn của tình hình kinh tế địa phương và của cả nước do đầu tư xây dựng cơ bản giảm, thị trường bất động sản có khởi sắc nhưng Công ty cũng chưa có điều kiện tiếp cận vốn tài trợ để phát triển các dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư.

Từ những tháng đầu năm 2015 và sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã nỗ lực tìm kiếm các biện pháp, giải pháp nhằm thực hiện tốt nhất các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua. Tuy nhiên, trước những khó khăn về nguồn vốn, hoạt động xây dựng bị thu hẹp làm cho những dự án do Công ty làm chủ đầu tư, những công trình do Công ty đang thi công và dự kiến tham gia đấu thầu không hoàn thành theo kế hoạch và tiến độ đã đề ra, lợi nhuận không đạt theo kế hoạch.

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

Về kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2015 với các chỉ tiêu chủ yếu cơ bản như sau:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2015	Thực hiện năm 2015	Tỷ lệ % so với kế hoạch năm 2014
1	Tổng giá trị sản xuất kinh doanh	541,56	348,89	64,42%
2	Tổng doanh thu	467,05	317,25	67,93%
3	Lợi nhuận trước thuế	15,70	10,00	63,69%
4	Lợi nhuận sau thuế	12,56	3,54	28,18%
5	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đ/cp)	362	102	28,17%

(Chi tiết các chỉ tiêu thực hiện được thể hiện trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh đã được kiểm toán năm 2015 của Công ty).

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

1. Công tác giám sát

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

- Hội đồng quản trị thực hiện giám sát chặt chẽ các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý khác, nhằm đảm bảo việc điều hành công ty luôn tuân thủ theo đúng quy định pháp luật và điều lệ của Công ty.

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

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

2. Công tác phát triển nguồn nhân lực

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

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

3. Sinh hoạt của Hội đồng quản trị

3.1. Chế độ sinh hoạt của Hội đồng quản trị

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

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

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

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

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



KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2016

Bên cạnh những việc chưa làm được, những việc tồn tại do yếu tố chủ quan và khách quan tạo nên, HĐQT Công ty cũng đã hoàn thành cơ bản trọng trách mà Đại hội đồng cổ đông giao phó với một tinh thần trách nhiệm cao và tâm huyết trong năm 2015 vừa qua. Những kết quả đạt được nêu trên vừa là nền tảng, vừa là tiền đề để Công ty bước vào kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016 đầy tự tin hơn. Trên những cơ sở đó, Hội đồng quản trị đã xem xét và thống nhất trình Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua các chỉ tiêu kế hoạch năm 2016, cụ thể như sau:

stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2015	Kế hoạch năm 2016
1	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	317,25	1.054,00
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	10,00	10,00
3	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	3,54	7,01
4	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Đồng	102	202

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

1. Công tác quản lý điều hành

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

2. Công tác thi công công trình

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



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

Tập trung hoàn thành dứt điểm thủ tục chuyển nhượng dự án chung cư Bàu Sen cho đối tác.

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

Tìm kiếm đối tác để cơ cấu lại tài chính đầu tư của khách sạn NEMO nhằm giảm bớt khó khăn trong việc tổ chức cân đối lại tài chính của Công ty.

4. Công tác đoàn thể

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

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

của địa phương và cộng đồng; mặt khác nhằm ổn định về tổ chức và tạo uy tín đối với các cấp, các ban ngành tại địa phương nhằm xây dựng thương hiệu UDEC ngày càng lớn mạnh.

5. Các kế hoạch sản xuất kinh doanh khác

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

Hoàn chỉnh hồ sơ pháp lý, tổ chức lập quy hoạch và lập dự án đầu tư Trạm sản xuất bê tông nhựa nóng, công bê tông ly tâm (do Xí nghiệp Sản xuất Công nghiệp trực thuộc UDEC đang quản lý) để nâng cấp lên thành Nhà máy sản xuất bê tông nhựa nóng, công bê tông ly tâm và các loại cấu kiện bê tông đúc sẵn; đồng thời tổ chức sản xuất kinh doanh chuyên nghiệp Nhà máy và các sản phẩm này; hướng tới nâng cấp Xí nghiệp Sản xuất Công nghiệp thành Công ty TNHH Một thành viên trực thuộc UDEC.

Liên hệ làm việc với các tổ chức tín dụng và các đối tác để nghiên cứu tham gia đầu tư khai thác kinh doanh (BOT) các dự án về giao thông vừa và nhỏ nhưng có hiệu quả trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Nghiên cứu thị trường, tìm kiếm các cơ hội đầu tư để hình thành các dự án đầu tư lĩnh vực sản xuất nông nghiệp phù hợp với điều kiện hiện có của Công ty.



BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Thành viên và Cơ cấu Hội đồng quản trị

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị (tính đến ngày 31/12/2015)

STT	Họ tên	Chức vụ	Tổng số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
1	Trịnh Hàng	Chủ tịch	11.700	0,033%
2	Hồ Thanh Côn	Thành viên	1.100	0,003%
3	Trần Thái Hòa	Thành viên	42.000	0,120%
4	Võ Thành Tài	Thành viên	11.100	0,031%
5	Trần Ngọc Tuấn	Thành viên	0	-
Tổng cộng			65.900	0,18%

2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

- Chưa thành lập.

3. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị:

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Trịnh Hàng	Chủ tịch	07	100%	Không
2	Hồ Thanh Côn	Thành viên	07	100%	Không
3	Trần Thái Hòa	Thành viên	07	100%	Không
4	Võ Thành Tài	Thành viên	07	100%	Không
5	Trần Ngọc Tuấn	Thành viên	05	71,4%	Bổ nhiệm ngày 27/04/2015.

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

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

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

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

+ Tìm kiếm các giải pháp để thực hiện hoàn thành dự án khách sạn Golf Phú Mỹ đưa vào khai thác kinh doanh với tên gọi thương mại là khách sạn NEMO; chuyển nhượng dự án chung cư Bàu Sen để thu hồi vốn trả nợ vay ngân hàng và xin miễn giảm một phần lãi vay của dự án;

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Trong năm 2015, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp và thông qua các vấn đề sau:

- + Lần 1: Ngày 19/01/2015, HĐQT thống nhất thông qua việc miễn nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc công ty đối với ông Võ Thanh Phong và bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc công ty đối với ông Võ Ngọc Dũng.
- + Lần 2: Ngày 04/03/2015, HĐQT thống nhất thông qua kết quả hoạt động kinh doanh quý 4 năm 2014 và cả năm 2014; thống nhất thời gian, địa điểm tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015; thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2014 để trình Đại hội đồng cổ đông thường niên; thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên và kế hoạch đề cử nhân sự tham gia Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2015 – 2020; thống nhất với báo cáo của Tổng Giám đốc công ty về tình hình thoái vốn tại CTCP Cấp thoát nước Quảng Nam, CTCP Du lịch Golf Việt Nam, CTCP Du lịch Cấp treo Vũng Tàu; tình hình triển khai đầu tư và hợp tác đầu tư các dự án do Công ty làm chủ đầu tư với đối tác.
- + Lần 3: Ngày 27/04/2015, HĐQT thống nhất thông qua việc bầu ông Trịnh Hàng – Thành viên Hội đồng quản trị giữ chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị chuyên trách nhiệm kỳ 2015 – 2020.
- + Lần 4: Ngày 25/06/2015, HĐQT thống nhất thông qua kết quả hoạt động kinh doanh quý 1 năm 2015; thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ dự án chung cư Bàu Sen, thành phố Vũng Tàu cho đối tác khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh dự án theo mục đích nhà ở thương mại; thống nhất thông qua việc sắp xếp lại cơ cấu tổ chức công ty: Giải thể Xí nghiệp Cầu đường và Xí nghiệp Xây lắp, thành lập Ban điều hành công trình; lựa chọn Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC thực hiện kiểm toán/soát xét báo cáo tài chính năm 2015; thông qua việc phân công nhiệm vụ cho các thành viên Hội đồng quản trị.
- + Lần 5: Ngày 03/09/2015, HĐQT thống nhất thông qua kết quả hoạt động kinh doanh quý 2 năm 2015 và 06 tháng đầu năm 2015; thống nhất về chủ trương đầu tư máy móc thiết bị phục vụ sản xuất kinh doanh của công ty; tăng lương cho CB.CNV công ty; đàm phán tìm kiếm nhà đầu tư chiến lược, nhằm hỗ trợ công ty về tài chính, kỹ thuật, quản lý để phát triển sản xuất kinh doanh.
- + Lần 6: Ngày 07/11/2015, HĐQT thống nhất thông qua kết quả hoạt động kinh doanh quý 3 năm 2015 và nội dung xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016.
- + Lần 7: Ngày 26/12/2015, HĐQT thống nhất thông qua ước thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2015 và đề nghị Ban Tổng Giám đốc hoàn chỉnh số liệu của các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2015 và báo cáo tổng kết để trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016; thống nhất thời điểm tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 vào ngày 08/04/2016;

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

Trong năm 2015, các thành viên HĐQT độc lập không điều hành tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, chấp hành đầy đủ các quy chế, quy định của Công ty và của pháp luật, tham gia giám sát Ban điều hành và đóng góp các đề xuất, giải pháp cùng Ban điều hành hoàn thành kế hoạch đặt ra.

5. Hoạt động của các tiểu ban trong HĐQT

- Không có.

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

Hiện tại, các thành viên HĐQT đều chưa có chứng chỉ đào tạo do chưa sắp xếp được thời gian để đăng ký học. Dự kiến năm 2016 các thành viên HĐQT sẽ tham gia khóa học Quản trị công ty cho các công ty đại chúng do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước tổ chức.

❖ BAN KIỂM SOÁT

1. Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát

Danh sách thành viên Ban kiểm soát (tính đến ngày 31/12/2015)

STT	Họ tên	Chức vụ	Tổng số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Thị Thảo	Trưởng ban	700	0,002%
2	Vũ Thị Hương	Thành viên	3.200	0,009%
3	Phạm Thị Kim Ngân	Thành viên	0	-

2. Các hoạt động của Ban kiểm soát năm 2015

- Tham gia các phiên họp của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc để giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình đầu tư và tham gia đóng góp ý kiến về những vấn đề có liên quan.
- Tổ chức kiểm tra báo cáo tài chính theo quý, bán niên và cuối năm.
- Thực hiện giám sát tình hình tài chính Công ty, tính hợp pháp trong các hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, các bộ phận quản lý và thực hiện các nhiệm vụ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ của Công ty và Luật Chứng khoán.
- Xem xét các báo cáo tài chính, kết quả hoạt động sản xuất, kinh doanh của Phòng tài chính kế toán cung cấp.
- Giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015, kiểm tra việc thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên.
- Trong quá trình thực thi nhiệm vụ của mình, Ban kiểm soát được Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty tạo điều kiện thuận lợi để hoàn thành nhiệm vụ.

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

Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị có những Nghị quyết đúng định hướng. Tuân thủ quy định hiện hành, thực hiện, tích cực triển khai các quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Điều lệ của Công ty. Chủ tịch Hội đồng quản trị chuyên trách đã phối hợp chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc trong việc điều hành và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2015 nhằm mang lại hiệu quả cao nhất.

Giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty: Ban Tổng Giám đốc về cơ bản đã tổ chức triển khai thực hiện đúng các nội dung Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị. Năm 2015, Ban Tổng Giám đốc đã chỉ đạo điều hành hoạt động kinh doanh sát sao, đảm bảo đúng định hướng của Hội đồng quản trị đề ra. Thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng quý theo tinh thần các Nghị quyết của Hội đồng quản trị tại các phiên họp hàng quý; Thực hiện tốt nghĩa vụ với Nhà nước, đảm bảo thu nhập cho người lao động, duy trì thu nhập bình quân của người lao động 6,5 triệu đồng/người/tháng. Phát huy tính chủ động trong việc tìm kiếm công việc và tổ chức nghiệm thu thanh quyết toán công trình. Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thiện bộ máy tổ chức và xây dựng quy chế hoạt động cho phù hợp với tái cơ cấu.

Công tác tổ chức họp và ban hành Nghị quyết: Hội đồng quản trị đã tổ chức các phiên họp thường kỳ và đột xuất nhằm đề ra các chủ trương đúng đắn kịp thời, giúp Công ty luôn hoạt động đúng hướng, góp phần vào hiệu quả kinh doanh của Công ty trong năm 2015

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

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

➤ Thù lao của HĐQT, Ban điều hành và Ban kiểm soát trong năm 2015:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập (triệu đồng/năm)
I	Tiền lương Hội đồng quản trị		
1	Trịnh Hàng	Chủ tịch HĐQT chuyên trách	339,6
II	Thù lao Hội đồng quản trị		
1	Hồ Thanh Côn	Thành viên	42
2	Trần Thái Hòa	Thành viên	42
3	Võ Thành Tài	Thành viên	42
4	Trần Ngọc Tuấn	Thành viên	28
III	Tiền lương Ban điều hành		
1	Hồ Thanh Côn	Tổng Giám đốc	246
2	Võ Ngọc Dũng	Phó Tổng giám đốc	190,6
3	Trần Thái Hòa	Phó Tổng giám đốc	211,2
4	Lê Vy Thùy	Kế toán trưởng	193,2
IV	Tiền lương Ban kiểm soát		
1	Nguyễn Thị Thảo	Trưởng Ban kiểm soát chuyên trách	90,4
V	Thù lao Ban kiểm soát		
1	Vũ Thị Hương	Thành viên	36
2	Phạm Thị Kim Ngân	Thành viên	24

➤ **Thưởng Ban điều hành:**

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

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

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

2. Các giao dịch khác : Không phát sinh.



**BÁO
CÁO
TÀI
CHÍNH
NĂM
2015**



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

CÔNG TY

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

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

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

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

Ông Trịnh Hàng	Chủ tịch	
Ông Hồ Thành Côn	Thành viên	
Ông Võ Thành Tài	Thành viên	
Ông Trần Thái Hoà	Thành viên	
Ông Trần Ngọc Tuấn	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2015)
Ông Triệu Bảo Kim	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2015)

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

Ông Hồ Thành Côn	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Thái Hòa	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Võ Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 19 tháng 01 năm 2015)
Ông Võ Thanh Phong	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 19 tháng 01 năm 2015)

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Thảo	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2015)
Ông Đặng Xuân Trường	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2015)
Bà Vũ Thị Hương	Thành viên	
Bà Phạm Thị Kim Ngân	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2015)
Ông Nguyễn Thế Thường	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2015)



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Số: 776 /2016/BC.KTTC-AASC.KT5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Bà Rịa - Vũng Tàu được lập ngày 19/02/2016, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Nguyễn Thanh Tùng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận hành nghề kiểm toán
số 0063-2013-002-1
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2016



Hoàng Thúy Nga
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận hành nghề kiểm toán
số 0762-2013-002-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.233.441.772.389	1.142.136.073.147
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	23.427.557.529	33.225.055.456
111	1. Tiền		21.927.557.529	33.225.055.456
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.500.000.000	-
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		366.815.106.046	332.182.435.414
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	199.549.759.790	164.233.223.735
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		32.682.626.450	43.217.946.026
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	135.042.646.159	125.191.192.006
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(459.926.353)	(459.926.353)
140	III. Hàng tồn kho	8	829.248.713.477	756.116.692.722
141	1. Hàng tồn kho		829.248.713.477	756.116.692.722
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		13.950.395.337	20.611.889.555
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	573.700.704	154.429.975
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		8.628.477.150	13.681.020.787
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	4.748.217.483	6.776.438.793
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		561.394.070.244	519.245.139.894
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		6.184.884.377	2.882.376.936
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	6.184.884.377	2.882.376.936
220	I. Tài sản cố định		81.178.110.124	84.377.485.921
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	55.980.138.698	58.718.773.063
222	- Nguyên giá		116.914.427.234	109.742.621.547
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(60.934.288.536)	(51.023.848.484)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	25.197.971.426	25.658.712.858
228	- Nguyên giá		28.469.501.057	28.469.501.057
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.271.529.631)	(2.810.788.199)
230	II. Bất động sản đầu tư	12	98.853.245.827	82.303.661.627
231	- Nguyên giá		131.419.928.427	104.594.669.334
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(32.566.682.600)	(22.291.007.707)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	13	367.538.572.772	319.481.151.820
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		367.538.572.772	319.481.151.820
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	14	17.699	23.814.850.500
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.699	23.814.850.500
260	V. Tài sản dài hạn khác		7.639.239.445	6.385.613.090
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	7.639.239.445	6.385.613.090
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.794.835.842.633	1.661.381.213.041



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.388.029.817.846	1.258.182.073.498
310	I. Nợ ngắn hạn		1.039.664.627.913	844.884.593.050
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	160.684.652.262	148.147.801.271
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		86.902.170.570	52.482.718.295
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	4.089.515.327	144.452.137.566
314	4. Phải trả người lao động		1.060.188.034	3.344.178.947
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	19.858.831.065	22.848.843.845
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	2.114.879.788	2.625.690.312
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	542.038.470.579	319.193.459.575
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	223.982.227.987	153.655.633.610
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		(1.066.307.699)	(1.865.870.371)
330	II. Nợ dài hạn		348.365.189.933	413.297.480.448
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	1.749.999.999	1.749.999.999
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	509.624.720	-
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	346.105.565.214	411.547.480.449
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		406.806.024.787	403.199.139.543
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	406.806.024.787	403.199.139.543
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		350.000.000.000	350.000.000.000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		350.000.000.000	350.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.035.484.756	2.035.484.756
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.686.409.906)	(1.686.409.906)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		13.430.094.392	12.586.596.105
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.626.918.076	2.626.918.076
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		3.895.599.756	2.822.455.872
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		352.076.478	(870.374.461)
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		3.543.523.278	3.692.830.333
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		36.504.337.713	34.814.094.640
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.794.835.842.633	1.661.381.213.041

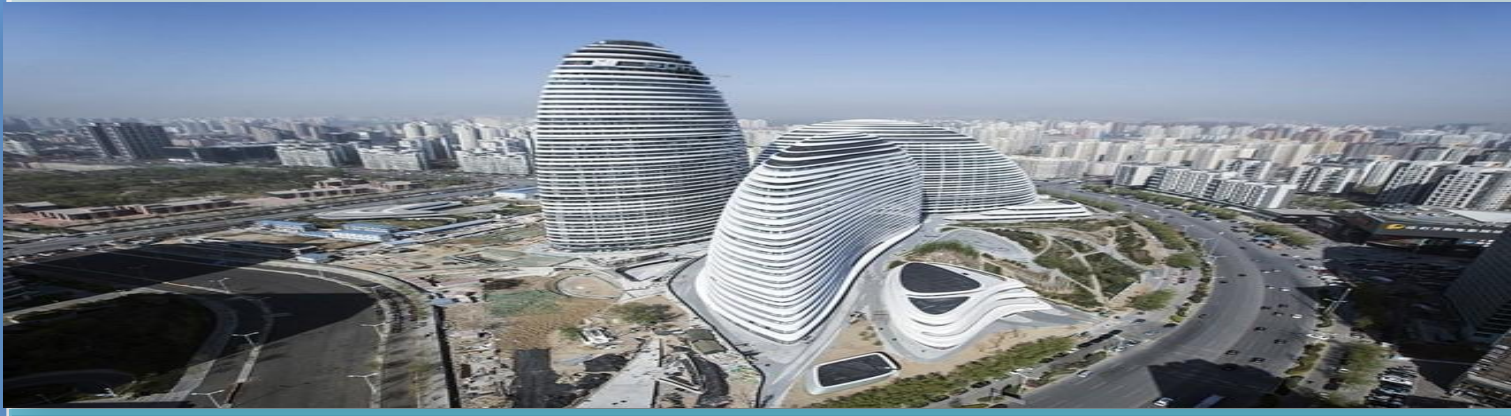
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2015

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	314.591.991.849	288.632.128.680
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23	10.190.220	4.714.302.355
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	314.581.801.629	283.917.826.325
11	4. Giá vốn hàng bán	25	250.372.027.791	236.438.131.077
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		64.209.773.838	47.479.695.248
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	1.137.238.013	13.033.960.803
22	7. Chi phí tài chính	27	26.164.592.887	19.998.994.600
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		26.164.592.887	19.673.923.732
25	8. Chi phí bán hàng		6.261.826.984	4.291.877.184
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	22.518.600.709	26.816.562.422
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		10.401.991.271	9.406.221.845
31	11. Thu nhập khác	29	1.537.788.492	9.011.418.371
32	12. Chi phí khác	30	1.933.231.512	11.261.789.095
40	13. Lợi nhuận khác		(395.443.020)	(2.250.370.724)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		10.006.548.251	7.155.851.121
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	2.823.597.718	1.035.933.723
60	16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		7.182.950.533	6.119.917.398
61	18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		3.543.523.278	3.692.830.313
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		3.639.427.255	2.427.087.065
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	102	106

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2015
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
			VND	VND
I LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		10.006.548.251	7.155.851.121
	2. Điều chỉnh cho các khoản		46.534.459.042	25.484.396.354
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		20.852.859.643	17.192.351.720
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(482.993.488)	(11.381.879.098)
06	- Chi phí lãi vay		26.164.592.887	19.673.923.732
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		56.541.007.293	32.640.247.475
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(31.384.953.328)	19.281.496.040
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(73.132.020.755)	(19.799.466.382)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		90.985.099.034	(29.197.091.133)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(1.672.897.084)	(2.533.908.031)
14	- Tiền lãi vay đã trả		8.375.727.013	(7.672.578.831)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.038.264.118)	(1.005.975.856)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		46.807.849	1.192.402.206
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.773.242.216)	(1.876.294.853)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		45.947.263.688	(8.971.169.365)
II LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(82.355.788.208)	(60.734.597.159)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		90.909.091	6.672.727.272
26	3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		23.814.832.801	68.268.201.951
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.017.923.809	11.891.599.281
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(57.432.122.507)	26.097.931.345
III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		216.663.612.569	165.280.179.406
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(211.778.933.427)	(158.528.423.816)
35	3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	(1.116.185.501)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(3.197.318.250)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.687.360.892	5.635.570.089
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(9.797.497.927)	22.762.332.069
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		33.225.055.456	10.462.723.387
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	23.427.557.529	33.225.055.456



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2015

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh

Trong năm 2015 hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây lắp, kinh doanh bất động sản và sản xuất vật liệu xây dựng.

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

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong năm tập trung chủ yếu vào mảng xây lắp và sản xuất vật liệu xây dựng. Tuy nhiên, dù thị trường của các hoạt động này đã khởi sắc nhưng vẫn chưa qua giai đoạn khó khăn nên kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty không hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông thường niên đã giao.

Thực hiện chủ trương của Đại hội đồng cổ đông, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần mà Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Du lịch Núi lớn Núi nhỏ và Cáp treo Vũng Tàu và tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Theo Nghị quyết 05/NQ.HĐQT-UDEC ngày 25/06/2015, Hội đồng Quản trị thống nhất chuyển nhượng toàn bộ dự án Chung cư Bàu Sen cho đối tác khác để đơn vị này tiếp tục đầu tư kinh doanh dự án theo mục đích nhà ở thương mại. Công ty đã được UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chấp thuận chủ trương này và đã thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng dự án này cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh. Đến thời điểm 31/12/2015, hai bên vẫn đang trong quá trình hoàn tất thủ tục để bàn giao dự án.

Cũng theo Nghị quyết 05/NQ.HĐQT-UDEC, Hội đồng Quản trị thống nhất thông qua sắp xếp lại cơ cấu tổ chức Công ty, theo đó giải thể Xí nghiệp Cầu Đường và Xí nghiệp Xây Lắp từ ngày 01/07/2015 và thành lập Ban điều hành công trình trực thuộc Công ty.

Cấu trúc tập đoàn

- **Tổng số các Công ty con:**

+ Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 02

+ Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: 0

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2015 bao gồm:

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

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

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

2.3. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC, tại Thuyết minh số 39.

2.4. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.7. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.8. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

2.9. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.10. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

2.11. Tài sản cố định

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

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

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

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

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

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

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 30 năm |
| - Phương tiện vận tải truyền dẫn | 08 - 10 năm |

2.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. BCC Công ty thực hiện là BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát. Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

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

Nội dung hợp tác:

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

Góp vốn hợp tác kinh doanh:

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

Phân chia kết quả kinh doanh:

- Tổng số tiền thu được do kết quả đầu tư dự án mang lại đều được chia ngay theo đúng tỷ lệ góp vốn cho hai bên, sau khi đã trừ các chi phí cần thiết từ việc kinh doanh và thuế phát sinh.

Kế toán theo dõi hoạt động hợp tác kinh doanh

- Bên A chịu trách nhiệm kế toán toàn bộ hoạt động của hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 84/HĐ.UDEC.05 ngày 24/6/2005 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là A) và Công ty Cổ phần Đầu tư XD – SX Tân Thành (gọi tắt là B).

Nội dung hợp tác:

- Bên A và Bên B trong hợp đồng này đồng ý hợp tác cùng đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Khu nhà ở Á Châu trên khu đất 94.615,0 m² tại Phường 2, Thành phố Vũng Tàu theo QĐ số 4332-1999/QĐ.UBT ngày 13/08/1999 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và biên bản bán tài sản đấu giá đã được Công chứng viên Phòng công chứng số 1 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chứng thực ngày 22/06/2005 (kèm theo bản vẽ tổng mặt bằng khu nhà ở Á Châu).

Góp vốn hợp tác kinh doanh:

- Bên A: 50% tổng giá trị đầu tư thực tế của dự án.
- Bên B: 50% tổng giá trị đầu tư thực tế của dự án.
(Bao gồm cả kinh phí chuẩn bị đầu tư + giá trị xây dựng Công trình)

Phân chia kết quả kinh doanh:

- Tổng số tiền thu được do kết quả đầu tư dự án mang lại đều được chia ngay theo đúng tỷ lệ góp vốn cho hai bên, sau khi đã trừ các chi phí cần thiết từ việc kinh doanh và thuế phát sinh.

Kế toán theo dõi hoạt động hợp tác kinh doanh

- Bên A chịu trách nhiệm kế toán toàn bộ hoạt động của hợp đồng hợp tác kinh doanh.

2.13. Chi phí trả trước

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

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

2.14. Các khoản nợ phải trả

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

2.15. Vay và chi phí đi vay

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

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

2.16. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: Chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

2.17. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.18. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

2.19. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.20. Giá vốn hàng bán

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

2.21. Chi phí tài chính

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

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

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

2.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

2.23. Các bên liên quan

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

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

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

3. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ

Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố vốn hóa vào giá trị công trình đối với các chi phí liên quan đến giai đoạn vận hành thử khách sạn Nemo theo phương án đã được phê duyệt nhưng các năm trước đang phản ánh trên Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc trên chỉ tiêu Chi phí trả trước dài hạn với tổng số tiền 9.137.734.987 VND. Điều này dẫn đến một số chỉ tiêu được trình bày lại như sau:

STT	Chỉ tiêu/Diễn giải	Mã số	Số liệu tại ngày 01/01/2015		
			Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh	Thay đổi
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN					
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	310.343.416.833	319.481.151.820	9.137.734.987
2	Chi phí trả trước dài hạn	261	10.516.174.975	6.385.613.090	(4.130.561.885)
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(184.403.242)	4.822.769.860	5.007.173.102
	<i>Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố năm 2013 đến ngày 31/12/2013</i>			2.860.157.446	2.860.157.446
	<i>Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố năm 2014 đến ngày 31/12/2014</i>		(184.403.242)	1.962.612.414	2.147.015.656
STT	Chỉ tiêu/Diễn giải	Mã số	Điều chỉnh hồi tố		
			Năm 2013	Năm 2014	
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH					
1	Giá vốn hàng bán	11			
	<i>Trước điều chỉnh</i>			265.982.110.782	236.800.759.055
	<i>Sau điều chỉnh</i>			264.961.465.405	236.438.131.077
	<i>Thay đổi</i>			(1.020.645.377)	(362.627.978)
2	Chi phí bán hàng	24			
	<i>Trước điều chỉnh</i>				4.383.428.429
	<i>Sau điều chỉnh</i>				4.291.877.184
	<i>Thay đổi</i>				(91.551.245)
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25			
	<i>Trước điều chỉnh</i>			1.839.512.069	28.509.398.855
	<i>Sau điều chỉnh</i>			-	26.816.562.422
	<i>Thay đổi</i>			(1.839.512.069)	(1.692.836.433)
4	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50			
	<i>Trước điều chỉnh</i>			5.016.636.184	5.008.835.465
	<i>Sau điều chỉnh</i>			7.876.793.630	7.155.851.121
	<i>Thay đổi</i>			2.860.157.446	2.147.015.656



4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN				
			31/12/2015	01/01/2015
			VND	VND
	Tiền mặt		228.090.283	645.023.761
	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		21.699.467.246	32.580.031.695
	Các khoản tương đương tiền		1.500.000.000	-
			23.427.557.529	33.225.055.456

Tại ngày 31/12/2015, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 02 tháng có giá trị 1.500.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với lãi suất 4,3 %/năm.

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN				
			31/12/2015	01/01/2015
			VND	VND
	Phải thu của khách hàng chi tiết theo số dư lớn			
-	Ban Quản lý dự án Ngành Nông nghiệp Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Công trình Cầu Máng Suối Giầu		21.802.081.243	32.277.151.754
-	Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh		13.055.746.137	-
-	Công ty CP Du lịch Hoa Anh Đào		12.100.000.000	1.100.000.000
-	Ban Quản lý dự án Giao thông II: Công trình Nâng cấp, mở rộng đường Mỹ Xuân, Ngãi Giao		10.211.248.938	-
-	Các khoản phải thu khách hàng khác		142.380.683.472	130.856.071.981
			199.549.759.790	164.233.223.735

6. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN		31/12/2015		01/01/2015	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
		VND	VND	VND	VNI
a) Ngắn hạn					
Phải thu về cổ phần hóa		500.000.000	-	500.000.000	
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia		4.262.330.606	-	4.792.870.808	
Ký cược, ký quỹ		252.000.000	-	132.000.000	
Tạm ứng		4.304.122.781	-	2.832.815.345	
Phải thu khác		125.724.192.772	-	116.933.505.853	
-	<i>Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Tạm phân chia hoạt động hợp tác kinh doanh khu nhà ở Á Châu</i>	18.290.906.038	-	17.590.906.038	
-	<i>Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Tạm phân chia hoạt động hợp tác kinh doanh khu nhà ở Phú Mỹ</i>	79.832.508.174	-	79.832.508.174	
-	<i>Phải thu Ban quản lý Công trình Trung tâm Thương mại Bà Rịa</i>	2.040.370.464	-	2.040.370.464	
-	<i>Phải thu các đội thi công Xí nghiệp Cầu Đường</i>	8.155.632.303	-	-	
-	<i>Ứng trước tiền đấu giá trạm trộn bê tông</i>	8.501.000.000	-	-	
-	<i>Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Lãi chậm thanh toán</i>	2.354.824.075	-	2.354.824.075	
-	<i>Tạm ứng kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án Nam QL 51</i>	1.332.216.000	-	1.332.216.000	
-	<i>Phải thu Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Công nghệ Thiết bị & Kiểm định Xây dựng CONINCO - Chi phí Tư vấn giám sát Công trình Bàu Sen</i>	431.674.000	-	431.674.000	
-	<i>Phải thu Công ty TNHH Khảo Sát Thiết Kế Tư Vấn Sài Gòn - Thẩm tra thiết kế kỹ thuật công trình Bàu Sen</i>	208.000.000	-	208.000.000	
-	<i>Phải thu Công ty Tư vấn Công trình Thủy Bộ Hồng Hưng - Chi phí QH 1/500 cảng nội địa Phước Hoà</i>	300.103.100	-	300.103.100	
-	<i>Phải thu người mua nhà - Thuế trước bạ</i>	348.649.500	-	348.649.500	
-	<i>Tạm ứng kinh phí chuẩn bị đầu tư đường 51C</i>	255.969.812	-	255.969.812	
-	<i>Các khoản phải thu khác</i>	3.672.339.306	-	12.238.284.690	
		135.042.646.159	-	125.191.192.006	
b) Dài hạn					
Ký cược, ký quỹ		6.184.884.377	-	2.882.376.936	
		6.184.884.377	-	2.882.376.936	



7. NỢ XẤU

Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Bảo Thư	201.006.535	-	201.006.535	-
Doanh nghiệp tư nhân Tân Phước	128.646.500	-	128.646.500	-
Công ty TNHH Hưng Trường Phát	70.300.000	-	70.300.000	-
Các đối tượng khác	59.973.318	-	59.973.318	-
	459.926.353	-	459.926.353	-

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	5.445.909.622	-	6.132.442.879	-
Công cụ, dụng cụ	552.779.350	-	42.145.078	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	808.143.192.969	-	738.982.621.289	-
Thành phẩm	14.613.136.910	-	10.464.352.591	-
Hàng hoá	95.326.713	-	87.864.950	-
Hàng gửi đi bán	398.367.913	-	407.265.935	-
	829.248.713.477	-	756.116.692.722	-

Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang			
		31/12/2015	01/01/2015
		VND	VND
Chi phí các dự án			
-	Chung cư Bàu Sen (*)	615.489.312.405	571.439.494.929
-	Khu nhà ở Phú Mỹ	3.241.431.411	3.615.596.411
Các công trình xây lắp			
-	Trụ sở Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	2.198.706.213	2.319.523.769
-	Cụm B1 - Trung tâm Hành chính Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	4.855.397.293	5.466.646.399
-	Trường THPT Chuyên Lê Quý Đôn	2.888.628.972	2.754.302.311
-	Quốc lộ 51B Thành phố Vũng Tàu	7.448.810.531	6.833.935.570
-	Gói thầu 5a Quốc lộ 51B Thành phố Vũng Tàu	19.047.808.816	18.968.733.384
-	Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ	1.017.187.578	1.655.810.011
-	Khu du lịch Hoa Anh Đào	1.002.685.537	1.002.685.537
-	Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ (Giai đoạn 2)	994.095.342	821.591.995
-	Đường Mỹ Xuân - Ngãi Giao	6.688.381.303	7.962.361.607
-	Nhà văn hóa Tân Thành, huyện Tân Thành	20.008.686.873	19.650.363.277
-	Đường D10 Khu du lịch Chí Linh	496.505.670	3.487.736.471
-	Đường Liên Cảng Cái Mép - Thị vải	19.434.592.841	16.745.252.360
-	San lấp mặt bằng Kho Cảng Petec	15.598.880.033	15.561.963.955
-	San lấp mặt bằng Cái Mép - Thị vải	6.077.237.732	1.687.752.494
-	Cầu máng Suối Giàu Sông Ray	20.127.728.913	22.474.508.013
-	Nhà máy xử lý nước Hồ Tràm	4.775.914.278	4.696.969.832
-	Hồ chứa nước D3, D4	2.858.158.275	2.519.430.487
-	Công trình đường Nguyễn Tất Thành	1.989.807.883	-
-	San lấp mặt bằng thuộc dự án đầu tư xây dựng Cảng Thị Vải	12.716.062.700	530.563.069
-	Các công trình khác	38.490.279.499	28.175.518.562
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác		696.892.871	611.880.846
		808.143.192.969	738.982.621.289

(*) Dự án nhà ở thương mại Chung cư Bàu Sen đã được Bộ Xây dựng phê duyệt phương án chuyển sang Nhà ở xã hội tại Công văn số 413/BXD-QLN ngày 12/03/2014 của Bộ Xây dựng. Theo đó Công ty đã tiến hành điều chỉnh số lượng căn hộ từ 588 căn nhà ở thương mại lên thành 924 căn nhà ở xã hội có diện tích trung bình từ 53,5 m² đến 68,10 m². Ngày 07/12/2015, theo Quyết định số 2962/QĐ - UBND Công ty đã được UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chấp thuận chủ trương cho chuyển nhượng Dự án Chung cư này cho một đối tác khác. Công trình đang được dùng để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Côn Đảo. (Chi tiết xem tại Thuyết minh 20).

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC			
		31/12/2015	01/01/2015
		VND	VND
a) Ngắn hạn			
-	Công cụ dụng cụ xuất dùng	573.700.704	154.429.975
		573.700.704	154.429.975
b) Dài hạn			
-	Chi phí trước hoạt động của Công ty Du lịch Udec	5.081.069.679	5.081.069.679
-	Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.558.169.766	1.211.543.482
-	Chi phí khác	-	92.999.929
		7.639.239.445	6.385.613.090

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH						
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	14.930.839.024	70.178.886.752	23.624.218.304	1.008.677.467	109.742.621.547	
- Mua trong năm	-	1.847.997.500	569.090.909	-	2.417.088.409	
- Đầu tư XDCB hoàn thành	5.867.148.845	-	-	-	5.867.148.845	
- Thanh lý, nhượng bán	-	(176.190.476)	(125.112.000)	-	(301.302.476)	
- Giảm do điều chỉnh theo quyết toán	-	(811.129.091)	-	-	(811.129.091)	
Số dư cuối năm	20.797.987.869	71.039.564.685	24.068.197.213	1.008.677.467	116.914.427.234	
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	6.540.771.274	26.361.897.048	17.231.781.437	889.398.725	51.023.848.484	
- Khấu hao trong năm	1.510.866.176	6.452.025.867	2.120.281.352	33.269.923	10.116.443.318	
- Thanh lý, nhượng bán	-	(176.190.476)	(29.812.790)	-	(206.003.266)	
Số dư cuối năm	8.051.637.450	32.637.732.439	19.322.249.999	922.668.648	60.934.288.536	
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	8.390.067.750	43.816.989.704	6.392.436.867	119.278.742	58.718.773.063	
Tại ngày cuối năm	12.746.350.419	38.401.832.246	4.745.947.214	86.008.819	55.980.138.698	

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 17.214.198.042 VND;
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 7.541.143.153 VND.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH				
	Quyền sử dụng đất lâu dài	Quyền sử dụng đất có thời hạn	Cộng	
	VND	VND	VND	
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	20.057.760.000	8.411.741.057	28.469.501.057	
Số dư cuối năm	20.057.760.000	8.411.741.057	28.469.501.057	
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	2.810.788.199	2.810.788.199	
- Khấu hao trong năm	-	460.741.432	460.741.432	
Số dư cuối năm	-	3.271.529.631	3.271.529.631	
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	20.057.760.000	5.600.952.858	25.658.712.858	
Tại ngày cuối năm	20.057.760.000	5.140.211.426	25.197.971.426	

Quyền sử dụng đất lâu dài bao gồm:

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn bao gồm:

- Lô đất tại phường Long Hương, Thành phố Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có diện tích 21.350 m² với thời hạn thuê 50 năm bắt đầu từ năm 2002, đang được Công ty sử dụng làm nơi đặt trạm trộn bê tông;
- Mỏ đá lô số 3A+4 núi Ông Cầu, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Diện tích mỏ đá: 34,72ha. Mục đích: khai thác đá. Thời hạn khai thác đến ngày 16/09/2022.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ				
a) Bất động sản cho thuê				
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cơ sở hạ tầng	Phương tiện truyền dẫn	Cộng
	VND		VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	34.585.087.760	53.144.087.385	1.302.839.644	89.032.014.789
Tăng từ đầu tư xây dựng cơ bản	26.825.259.093	-	-	26.825.259.093
Số dư cuối năm	61.410.346.853	53.144.087.385	1.302.839.644	115.857.273.882
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	14.079.004.422	7.690.718.960	521.284.325	22.291.007.707
Khấu hao trong năm	4.830.982.186	5.314.408.743	130.283.964	10.275.674.893
Số dư cuối năm	18.909.986.608	13.005.127.703	651.568.289	32.566.682.600
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	20.506.083.338	45.453.368.425	781.555.319	66.741.007.082
Tại ngày cuối năm	42.500.360.245	40.138.959.682	651.271.355	83.290.591.282

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư đã dùng đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là: 42.500.360.245 đồng.

b) Bất động sản nắm giữ chờ tăng giá

Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng dài hạn lô đất tại 187 Võ Thị Sáu, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, có tổng diện tích 721,5 m², nguyên giá là 15.562.654.545 đồng, nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán. Công ty đánh giá không có sự suy giảm giá trị của lô đất này so với nguyên giá ghi nhận ban đầu.

13. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG			
		31/12/2015	01/01/2015
		VND	VND
-	Khu biệt thự Long Hải	262.511.221	262.511.221
-	Khách sạn Golf Phú Mỹ (đổi tên thành Khách sạn Nemo) (*)	365.115.743.341	312.551.700.740
-	Khu nhà ở Châu Pha	264.518.416	264.518.416
-	Công trình hồ Ba Sinh	770.254.339	770.254.339
-	Công trình Cảng Bến Súc	380.982.328	380.982.328
-	Khung nhà kho 3.000 m ² kho bãi tổng hợp KCN Phú Mỹ 1	-	663.636.364
-	Quyền quản lý khu đất 227 Võ Thị Sáu	712.612.127	712.612.127
-	Khu đất DT 7.178 m ² thuộc D/A cụm biệt thự tỉnh lộ 44, Long Hải	-	1.352.338.921
-	Công trình nhà kho số 7+8 & nhà điều hành	-	95.454.545
-	Công trình nhà máy gạch không nung	-	2.395.191.819
-	Các công trình khác	31.951.000	31.951.000
		367.538.572.772	319.481.151.820

(*) Dự án khách sạn Golf Phú Mỹ được lập và phê duyệt lần đầu ngày 07/03/2007. Tổng mức đầu tư điều chỉnh theo Quyết định số 05/HĐQT ngày 29/08/2013 là 318,76 tỷ đồng. Dự án nằm trên địa bàn huyện Tân Thành tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với tổng diện tích là 4.779 m² với mục đích kinh doanh khách sạn và căn hộ cho thuê. Công trình hiện đã cơ bản hoàn thành nhưng chưa đưa vào sử dụng chính thức. Công trình này được dùng để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN					
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		31/12/2015		01/01/2015	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
Các khoản đầu tư khác		17.699	-	23.814.850.500	-
-	Công ty CP Du lịch Núi lớn Núi nhỏ và Cáp treo Vũng Tàu ⁽¹⁾	-	-	22.500.000.000	-
-	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽²⁾	17.699	-	1.314.850.500	-
		17.699	-	23.814.850.500	-

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

⁽¹⁾ Chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc toàn bộ 225.000 cổ phần Công ty CP Du lịch Núi lớn Núi nhỏ và Cáp treo Vũng Tàu mà Công ty sở hữu với giá trị là 22.500.000.000 đồng.

⁽²⁾ Bán cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BID) theo phương thức khớp lệnh trên sàn chứng khoán. Giá trị tại ngày 31/12/2015 là 17.699 đồng là giá trị của 1 cổ phiếu lẻ chưa bán được.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN		31/12/2015		01/01/2015	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
		VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo số dư lớn					
- Công ty TNHH Bản Việt		17.881.857.333	17.881.857.333	12.493.712.293	12.493.712.293
- Công ty Cổ Phần Nam Việt		13.199.261.847	13.199.261.847	2.119.744.954	2.119.744.954
- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hoàng Hà		10.596.530.364	10.596.530.364	10.596.530.364	-
- Cty TNHH Kỹ thuật NM & XD Hồng Đức		8.800.812.253	5.485.812.253	-	-
- Công ty CP KD VLXD số 15		9.996.276.336	3.395.681.771	-	-
- Phải trả cho các đối tượng khác		100.209.914.129	100.209.914.129	122.937.813.660	122.937.813.660
		160.684.652.262	150.769.057.697	148.147.801.271	137.551.270.907

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC						
	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	6.414.012.123	288.060.017	7.509.625.199	5.767.496.027	4.383.822.934	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	510.800.361	2.823.597.718	2.038.264.118	-	1.296.133.961
Thuế thu nhập cá nhân	1.535.000	134.023.637	758.825.362	702.392.169	3.502.879	192.424.709
Thuế tài nguyên	-	243.212.884	1.442.389.760	1.602.099.404	-	83.503.240
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	141.631.977.000	515.514.109	142.147.491.109	-	-
Các loại thuế khác	360.891.670	-	6.000.000	6.000.000	360.891.670	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản khác	-	1.644.063.667	2.591.870.600	1.718.480.850	-	2.517.453.417
	6.776.438.793	144.452.137.566	15.647.822.748	153.982.223.677	4.748.217.483	4.089.515.327

Tiền sử dụng đất đầu năm là của Dự án Chung cư Bàu Sen theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 873/TB-CCT ngày 17/02/2012 của Chi Cục thuế thành phố Vũng Tàu đã được Công ty nộp đủ trong năm.

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ			
		31/12/2015	01/01/2015
		VND	VND
	Trích trước chi phí thi công các công trình (*)	19.858.831.065	22.767.934.754
	Trích trước chi phí thuê nhà	-	80.909.091
		19.858.831.065	22.848.843.845

(*) Chi tiết trích trước chi phí thi công các công trình tại thời điểm 31/12/2015 như sau:			
		31/12/2015	01/01/2015
	- Công trình Cầu Máng - Suối Giàu	-	12.709.772.452
	- Công trình khu nhà ở H20 Lô M	1.395.036.117	1.395.036.117
	- Công trình Đường D10 - giai đoạn 2	1.674.116.472	1.674.116.472
	- Công trình khu nhà ở Phú Mỹ - huyện Tân Thành	1.495.564.573	1.973.824.573
	- Công trình kho số 7, số 8 Thành Chí	6.748.785.784	-
	- Công trình Đường quy hoạch D10, Khu du lịch Chí Linh TP.Vũng Tàu	1.887.266.253	-
	- Công trình Nâng cấp, cải tạo Đường 30/4 đoạn từ ngã ba Chí Linh đến Ụo Ông Từ	2.493.145.577	-
	- Công trình trụ sở HDND và UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	874.815.433	1.769.653.465
	- Các công trình khác	3.290.100.856	3.245.531.675
		19.858.831.065	22.767.934.754

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN			
		31/12/2015	01/01/2015
		VND	VND
	a) Ngắn hạn		
	- Doanh thu cho thuê kho nhận trước	2.114.879.788	2.625.690.312
		2.114.879.788	2.625.690.312
	b) Dài hạn		
	- Doanh thu nhận trước của Dự án Nhà ở Phú Mỹ - Tân Thành	1.749.999.999	1.749.999.999
		1.749.999.999	1.749.999.999

19. PHẢI TRẢ KHÁC			
		31/12/2015	01/01/2015
		VND	VND
a) Ngắn hạn			
	Kinh phí công đoàn	172.847.685	49.512.738
	Bảo hiểm xã hội	417.517.785	621.127.591
	Phải trả về cổ phần hóa	40.400.058.802	40.400.058.802
	Các khoản phải trả, phải nộp khác	501.048.046.307	278.122.760.444
	- Chi phí khu Hàng Dương - Tiền đền bù	1.291.280.460	1.291.280.460
	- Chi phí khu Hoa Anh Đào - Tiền đền bù	2.003.851.599	2.003.851.599
	- Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	292.499.157	1.124.745.339
	- Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Côn Đảo	96.643.824.601	75.078.828.304
	- Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	69.694.670.055	55.887.100.270
	- Tạm thu phí chuyển nhượng của người mua (Dự án khu nhà ở Phú Mỹ)	1.233.541.398	1.233.541.398
	- Công ty TNHH Đông Nam - Góp vốn đầu tư khu đô thị mới quốc lộ 51	2.000.000.000	2.000.000.000
	- Công ty Cổ phần Tân Thành - Thu lãi chậm thanh toán và phân chia lại	3.847.955.927	3.847.955.927
	- Công ty Cổ Phần Tân Thành - Góp vốn liên doanh khu nhà ở Phú Mỹ	72.465.227.080	72.465.227.080
	- Công ty Cổ Phần Tân Thành - Góp vốn liên doanh khu nhà ở Á Châu	18.547.075.290	18.547.075.290
	- Tiền đền bù khu Chí Linh	198.272.500	198.272.500
	- Công ty Ấn tượng mới - Thiết kế cao ốc Thương mại Bà Sen	10.884.510	10.884.510
	- Công ty Huy Hoàng - Khu dự án Hoa Anh Đào	1.086.903.704	1.086.903.704
	- Cổ tức phải trả của Công ty mẹ	29.212.190.470	29.212.190.470
	- Công ty CP Kinh Doanh Địa Ốc Hưng Thịnh - Tạm ứng tiền nhận chuyển nhượng ⁽¹⁾	150.909.090.909	-
	- Công ty CP Kinh Doanh Địa Ốc Hưng Thịnh - Cho vay ⁽²⁾	40.000.000.000	-
	- Cổ tức, lợi nhuận phải trả của Công ty con	1.050.000.000	3.197.250.000
	- Phải trả khác	10.560.778.647	10.937.653.593
		542.038.470.579	319.193.459.575
b) Dài hạn			
	Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	509.624.720	-
		509.624.720	-

(1): Tiền tạm ứng trước chuyển nhượng dự án Chung cư Bà Sen theo Hợp đồng chuyển nhượng dự án Chung cư Bà Sen số 79/2015/HĐCNDA/HT-UDEC ngày 28/12/2015 giữa Công ty Cổ phần Kinh Doanh Địa Ốc Hưng Thịnh và Công ty.

(2): Tiền Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa Ốc Hưng Thịnh cho Công ty vay không tính lãi để chi trả tiền sử dụng đất dự án Chung cư Bà Sen.

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH							
		01/01/2015		Trong năm		31/12/2015	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn		115.984.783.610	115.984.783.610	193.267.956.326	178.778.111.949	130.474.627.987	130.474.627.987
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả		37.670.850.000	37.670.850.000	83.507.600.000	27.670.850.000	93.507.600.000	93.507.600.000
		153.655.633.610	153.655.633.610	276.775.556.326	206.448.961.949	223.982.227.987	223.982.227.987
b) Vay dài hạn							
Vay dài hạn		449.218.330.449	449.218.330.449	23.395.656.243	33.000.821.478	439.613.165.214	439.613.165.214
		449.218.330.449	449.218.330.449	23.395.656.243	33.000.821.478	439.613.165.214	439.613.165.214
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng		(37.670.850.000)	(37.670.850.000)	(83.507.600.000)	(27.670.850.000)	(93.507.600.000)	(93.507.600.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng		411.547.480.449	411.547.480.449			346.105.565.214	346.105.565.214

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:						
Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và cá nhân của Công ty như sau:						
		Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	31/12/2015	01/01/2015
					VND	VND
Vay ngắn hạn					130.474.627.987	115.984.783.610
-	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu				84.835.121.113	29.755.836.151
	+ Hợp đồng 15VT-HT022/HDTD ngày 06/10/2015	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Thế chấp	80.199.728.124	29.755.836.151
	+ Vay thấu chi	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Thế chấp	4.635.392.989	-
-	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Thế chấp	29.599.506.874	76.678.947.459
-	Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Thế chấp	840.000.000	-
-	Vay cá nhân	VND	Theo từng hợp đồng vay	Tín chấp	15.200.000.000	9.550.000.000

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

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:							
Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:							
	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Hình thức đảm bảo	31/12/2015	01/01/2015	
					VND	VND	
Vay dài hạn							
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Côn Đảo	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	2019	Thế chấp	206.995.000.000	206.995.000.000	
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu					54.063.656.243	65.104.000.000	
+ 03.UDEC/2012/HĐTD ngày 18/06/2012	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	2015	Thế chấp	-	1.500.000.000	
+ HD 01/2013/UDEC/HĐTDTH ngày 31/12/2013	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	2016	Thế chấp	28.000.000.000	50.000.000.000	
+ Hợp đồng số DA002.12/HĐTD	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	2021	Thế chấp	10.500.000.000	11.500.000.000	
+ Hợp đồng số TV0006.14/HĐTD	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	2017	Thế chấp	1.456.000.000	2.104.000.000	
+ Hợp đồng số 01/2015/978620/HĐTD	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	2024	Thế chấp	14.107.656.243	-	
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	2027	Thế chấp	131.800.508.971	132.418.508.971	
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	2017	Thế chấp	-	1.661.250.000	
- Vay cá nhân	VND	Theo từng hợp đồng vay	2021	Tín chấp	46.754.000.000	43.039.571.478	
					439.613.165.214	449.218.330.449	
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					-	-	
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					439.613.165.214	449.218.330.449	

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU									
a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu									
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Số dư đầu năm trước	350.000.000.000	2.353.214.756	(1.686.409.906)	15.413.364.582	2.626.918.076	120.838.061	101.637.258.509	470.465.184.078	
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	3.692.830.313	-	3.692.830.313	
Trích lập các quỹ	-	-	-	622.868.200	-	(755.924.718)	-	(133.056.518)	
Giảm do thanh lý Công ty con	-	(317.730.000)	-	(3.449.636.677)	-	(235.287.784)	(68.585.004.779)	(72.587.659.240)	
Lợi ích cổ đông không kiểm soát tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	1.761.840.910	1.761.840.910	
Số dư cuối năm trước	350.000.000.000	2.035.484.756	(1.686.409.906)	12.586.596.105	2.626.918.076	2.822.455.872	34.814.094.640	403.199.139.543	
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	3.543.523.278	-	3.543.523.278	
Trích lập các quỹ	-	-	-	843.498.287	-	(843.498.287)	-	-	
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(1.773.032.912)	-	(1.773.032.912)	
Tặng khác	-	-	-	-	-	146.220.055	-	146.220.055	
Lợi ích cổ đông không kiểm soát tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	1.690.243.073	1.690.243.073	
Số dư cuối năm nay	350.000.000.000	2.035.484.756	(1.686.409.906)	13.430.094.392	2.626.918.076	3.895.599.756	36.504.337.713	406.806.024.787	

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 03/NQ.ĐHĐCĐ - UDEC ngày 27/04/2015 Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2014, cụ thể như sau:

	Số tiền
	VND
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của cổ đông Công ty mẹ	1.545.814.677
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	321.401.170
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	749.936.064

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	31/12/2015	Tỷ lệ	01/01/2015	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Vốn đầu tư của Nhà nước (Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu)	236.911.920.000	67,69%	236.911.920.000	67,69%
Các cổ đông khác	110.148.080.000	31,47%	110.148.080.000	31,47%
Cổ phiếu quỹ	2.940.000.000	0,84%	2.940.000.000	0,84%
Cộng	350.000.000.000	100%	350.000.000.000	100%

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	350.000.000.000	350.000.000.000
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	<i>350.000.000.000</i>	<i>350.000.000.000</i>
- <i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	-
- <i>Vốn góp giảm trong năm</i>	-	-
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	<i>350.000.000.000</i>	<i>350.000.000.000</i>

d) Cổ phiếu	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35.000.000	35.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35.000.000	35.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>35.000.000</i>	<i>35.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	294.000	294.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>294.000</i>	<i>294.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	34.706.000	34.706.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>34.706.000</i>	<i>34.706.000</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

e) Các quỹ của công ty	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	13.430.094.392	12.586.596.105
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	2.626.918.076	2.626.918.076
	16.057.012.468	15.213.514.181

22. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ		
	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp, kinh doanh bất động sản	116.837.664.248	170.454.041.119
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa khác	151.460.770.848	75.073.139.312
Doanh thu cung cấp dịch vụ	46.293.556.753	43.104.948.249
	314.591.991.849	288.632.128.680

23. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU		
	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại hoạt động xây lắp, kinh doanh bất động sản	-	4.622.360.091
Giảm giá hàng bán khác	10.190.220	91.942.264
	10.190.220	4.714.302.355

24. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ		
	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp, kinh doanh bất động sản	116.837.664.248	165.831.681.028
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa khác	151.450.580.628	75.073.139.312
Doanh thu cung cấp dịch vụ	46.293.556.753	43.013.005.985
	314.581.801.629	283.917.826.325

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN		
	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động xây lắp, kinh doanh bất động sản	99.395.542.473	152.599.858.612
Giá vốn của thành phẩm đã bán	122.349.061.481	56.693.081.578
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	28.627.423.837	27.145.190.887
	250.372.027.791	236.438.131.077

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	445.605.559	537.601.014
Cổ tức, lợi nhuận được chia	41.778.048	1.204.561.740
Lãi thanh lý khoản đầu tư	649.854.406	11.291.798.049
	1.137.238.013	13.033.960.803

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH				
			Năm 2015	Năm 2014
			VND	VND
Lãi tiền vay			26.164.592.887	18.499.371.729
Chi phí tài chính khác			-	1.499.622.871
			26.164.592.887	19.998.994.600

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP				
			Năm 2015	Năm 2014
			VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu			926.959.491	1.751.546.502
Chi phí nhân công			9.732.950.674	12.050.040.284
Chi phí khấu hao tài sản cố định			821.499.883	1.401.857.928
Chi phí dịch vụ mua ngoài			1.002.704.080	2.159.505.640
Chi phí khác bằng tiền			10.034.486.581	9.453.612.068
			22.518.600.709	26.816.562.422

29. THU NHẬP KHÁC				
			Năm 2015	Năm 2014
			VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định			-	6.672.727.272
Tiền điện cung cấp			909.416.329	422.834.978
Thu nhập từ phí sử dụng trong khu công nghiệp			589.410.000	1.658.724.791
Thu nhập từ đo vẽ bản đồ hiện trạng mỏ đá			-	38.259.091
Các khoản khác			38.962.163	218.872.239
			1.537.788.492	9.011.418.371

30. CHI PHÍ KHÁC				
			Năm 2015	Năm 2014
			VND	VND
Chi phí thanh lý tài sản cố định			4.390.119	7.586.389.535
Tiền điện, nước cung cấp			892.164.344	422.834.978
Phạt chậm nộp thuế			26.668.816	299.271.588
Chi phạt hành chính			326.644.422	16.878.000
Chi phí sử dụng trong khu công nghiệp			589.410.000	1.658.724.791
Chi phí đo vẽ bản đồ hiện trạng mỏ đá			-	38.259.091
Chi phí khác			93.953.811	1.239.431.112
			1.933.231.512	11.261.789.095

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH				
			Năm 2015	Năm 2014
			VND	VND
		Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty mẹ	-	-
		Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại các Công ty con	2.823.597.718	1.035.933.723
		Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thuế suất 22%)	2.823.597.718	1.035.933.723

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU				
Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:				
			Năm 2015	Năm 2014
			VND	VND
		Lợi nhuận thuần sau thuế	3.543.523.278	3.692.830.313
		Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	3.543.523.278	3.692.830.313
		Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	34.706.000	34.706.000
		Lãi cơ bản trên cổ phiếu	102	106

Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông của Công ty để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2014 bao gồm cả số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi. Năm 2015, theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, số dự tính phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi được loại ra khi tính Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ				
			Năm 2015	Năm 2014
			VND	VND
		Chi phí nguyên liệu, vật liệu	173.636.056.256	100.891.388.531
		Chi phí nhân công	38.403.132.488	52.424.973.863
		Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.852.859.643	18.870.224.982
		Chi phí dự phòng	1.658.413.446	-
		Chi phí dịch vụ mua ngoài	77.824.696.002	106.307.136.796
		Chi phí khác bằng tiền	16.873.260.790	23.213.105.634
			329.248.418.625	301.706.829.805

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH				
Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:				
Giá trị sổ kế toán				
		31/12/2015		01/01/2015
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc
		VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.427.557.529	-	33.225.055.456	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	340.777.290.326	(459.926.353)	292.306.792.677	(459.926.353)
Đầu tư dài hạn	17.699	-	23.814.850.500	-
	364.204.865.554	(459.926.353)	349.346.698.633	(459.926.353)

Giá trị sổ kế toán				
		31/12/2015	01/01/2015	
		VND	VND	
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ		570.087.793.201	565.203.114.059	
Phải trả người bán, phải trả khác		703.232.747.561	467.341.260.846	
Chi phí phải trả		19.858.831.065	22.848.843.845	
		1.293.179.371.827	1.055.393.218.750	

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác)

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2015				
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.427.557.529	-	-	23.427.557.529
Phải thu khách hàng, phải thu khác	334.132.479.596	6.184.884.377	-	340.317.363.973
Đầu tư dài hạn	-	17.699	-	17.699
Cộng	357.560.037.125	6.184.902.076	-	363.744.939.201
Tại ngày 01/01/2015				
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.225.055.456	-	-	33.225.055.456
Phải thu khách hàng, phải thu khác	288.964.489.388	2.882.376.936	-	291.846.866.324
Đầu tư dài hạn	-	23.814.850.500	-	23.814.850.500
Cộng	322.189.544.844	26.697.227.436	-	348.886.772.280

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2015				
Vay và nợ	223.982.227.987	346.105.565.214	-	570.087.793.201
Phải trả người bán, phải trả khác	702.723.122.841	509.624.720	-	703.232.747.561
Chi phí phải trả	19.858.831.065	-	-	19.858.831.065
	946.564.181.893	346.615.189.934	-	1.293.179.371.827
Tại ngày 01/01/2015				
Vay và nợ	153.655.633.610	411.547.480.449	-	565.203.114.059
Phải trả người bán, phải trả khác	467.341.260.846	-	-	467.341.260.846
Chi phí phải trả	22.848.843.845	-	-	22.848.843.845
	643.845.738.301	411.547.480.449	-	1.055.393.218.750

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

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

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

Toàn bộ số tiền vay nhận được phản ánh trên Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ là tiền thực thu từ đi vay theo kế ước thông thường.

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

Toàn bộ số tiền vay đã trả trong năm phản ánh trên Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ là tiền thực trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường.

36. THÔNG TIN KHÁC

Công ty đã được UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chấp thuận chủ trương cho chuyển nhượng Dự án Chung cư Bàu Sen theo Quyết định số 2962/QĐ - UBND ngày 07/12/2015.

Theo đó, ngày 28/12/2015 Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng Dự án Chung cư Bàu Sen cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh theo Hợp đồng số 79/2015/HĐCNDA/HT-UDEC.

Theo điều khoản hợp đồng, giá trị chuyển nhượng là 550.000.000.000 VND (Năm trăm năm mươi tỷ đồng Việt Nam), Cách thức bàn giao: Bàn giao trên hồ sơ kết hợp với bàn giao trên thực địa, Thời gian bàn giao: hai bên tự thỏa thuận thực hiện, chịu trách nhiệm với nhau và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Công ty đã tiến hành bàn giao Dự án này cho đối tác trong năm 2016.

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

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

38. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Năm 2015, Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp và sản xuất vật liệu xây dựng, các hoạt động khác chiếm tỷ trọng không đáng kể (dưới 10%) trong kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và trong tổng giá trị tài sản. Đồng thời, hoạt động của Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do vậy, Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

39. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Riêng số liệu trên Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ được lập lại theo phương pháp gián tiếp theo yêu cầu của Thông tư số 202/2014/TT-BTC. Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để so sánh với số liệu năm nay.

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư 200/2014/TT-BTC			
Mã số	Tên khoản mục	Số tiền	Mã số	Tên khoản mục	Số tiền	Thay đổi
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			
131	Phải thu khách hàng	204.239.503.500	131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	164.233.223.735	(40.006.279.765)
132	Trả trước cho người bán	43.217.946.026	132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	43.217.946.026	-
135	Các khoản phải thu khác	122.226.376.661	136	Phải thu ngắn hạn khác	125.191.192.006	2.964.815.345
141	Hàng tồn kho	718.110.726.945	141	Hàng tồn kho	756.116.692.722	38.005.965.777
158	Tài sản ngắn hạn khác	2.964.815.345	155	Tài sản ngắn hạn khác	-	(2.964.815.345)
218	Phải thu dài hạn khác		216	Phải thu dài hạn khác	2.882.376.936	2.882.376.936
230	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	319.481.151.820	242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	319.481.151.820	-
268	Tài sản dài hạn khác	2.882.376.936	268	Tài sản dài hạn khác	-	(2.882.376.936)
311	Vay và nợ ngắn hạn	153.655.633.610	320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	153.655.633.610	-
			318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	2.625.690.312	2.625.690.312
334	Vay và nợ dài hạn	411.547.480.449	338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	411.547.480.449	-
338	Doanh thu chưa thực hiện	4.375.690.311	336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	1.749.999.999	(2.625.690.312)
411	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	350.000.000.000	411	Vốn góp của chủ sở hữu	350.000.000.000	-
			411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	350.000.000.000	
417	Quỹ đầu tư phát triển	9.458.510.276	418	Quỹ đầu tư phát triển	12.586.596.105	3.128.085.829
418	Quỹ dự phòng tài chính	3.128.085.829				(3.128.085.829)

Để xem đầy đủ nội dung của Báo cáo thường niên năm 2015 của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, Quý cổ đông và nhà đầu tư vui lòng vào địa chỉ website của Công ty tại: <http://udec.com.vn/> mục: Quan hệ cổ đông.

Vũng Tàu, ngày 18 tháng 04 năm 2016
Xác nhận của đại diện theo pháp luật của Công ty



TỔNG GIÁM ĐỐC
Hồ Thanh Côn



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

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

Tel : (064) 3859617 Fax: (064)3859618

Email : udec-brvt@vnn.vn

Website: www.udec.com.vn