

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

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

# 2016



[www.udec.com.vn](http://www.udec.com.vn)





# MỤC LỤC

UDEC

## 1 TỔNG QUAN CÔNG TY

I.1 Thông điệp Chủ tịch HĐQT	08
I.2 Sứ mệnh Công ty	10
I.3 Dấu ấn lịch sử	12
I.4 Cơ cấu quản trị và Sơ đồ tổ chức	14
I.5 Lĩnh vực và địa bàn hoạt động	16
I.6 Công ty con và Công ty liên kết	18
I.7 Hội đồng Quản trị Ban Điều hành	22
I.8 Các rủi ro	24

## 2 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

II.1 Tình hình hoạt động Sản xuất kinh doanh năm 2016	30
II.2 Tình hình tài chính	32
II.3 Thông tin Cổ đông	37
II.4 Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án	38
II.5 Báo cáo và đánh giá tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty	40

## 3 BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

III.1 Đánh giá kết quả hoạt động SXKD	46
III.2 Tình hình Tài chính	48
III.3 Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017	50

## 5 QUẢN TRỊ CÔNG TY

V.1 Hội đồng quản trị	66
V.2 Ban kiểm soát	68
V.3 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích	69

## 4 ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

IV.1 Đánh giá tình hình hoạt động của Công ty năm 2016	56
IV.2 Kết quả giám sát Ban Tổng giám đốc và Cán bộ quản lý khác	58
IV.3 Kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2017	60

## 6 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất ngày 31 tháng 12 năm 2016 70

## 7 GIỚI THIỆU CÁC CÔNG TRÌNH TIÊU BIỂU CỦA CÔNG TY

# PHẦN I

## TỔNG QUAN CÔNG TY

I.1 Thông điệp Chủ tịch HĐQT	08
I.2 Sứ mệnh Công ty	10
I.3 Dấu ấn lịch sử	12
I.4 Cơ cấu quản trị và Sơ đồ tổ chức	14
I.5 Lĩnh vực và địa bàn hoạt động	16
I.6 Công ty con và Công ty liên kết	18
I.7 Hội đồng Quản trị Ban Điều hành	22
I.8 Các rủi ro	24



*Nghị lực và bền bỉ  
có thể chinh phục mọi thứ.*  
Benjamin Frankl



# I.1 THÔNGIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Kính gửi Quý Cổ đông,  
Quý Nhà đầu tư và các Đối tác,**

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, tôi xin gửi tới Quý Cổ đông, Khách hàng, Đồng nghiệp lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

## Kính thưa Quý Cổ đông, Khách hàng, Đồng nghiệp

Qua nhiều năm hình thành và phát triển, UDEC đã vượt qua nhiều khó khăn, thử thách và đã tận dụng được các cơ hội để phát triển bền vững. Với mục tiêu đa dạng hóa ngành nghề, UDEC đã tham gia vào nhiều lĩnh vực kinh doanh như: Đầu tư, thi công, xây lắp, kinh doanh Bất động sản, đầu tư xây dựng và phát triển các dự án hạ tầng, các dự án du lịch khách sạn, xây dựng các công trình dân dụng. Để đạt được thành tựu đó, trên hết là sự tin tưởng của đối tác, khách hàng và sự nỗ lực của tập thể cán bộ, công nhân viên Công ty.

## Thưa Quý Cổ đông, Khách hàng, Đồng nghiệp

Trong năm 2016, mặc dù hoạt động trong điều kiện khó khăn chung của nền kinh tế nhưng với sự quan tâm của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc luôn chỉ đạo sát sao và cụ thể về những giải pháp nâng cao tiến độ, chất lượng, thúc đẩy sản xuất kinh doanh của Công ty, ngoài ra còn có sự hợp tác và phân đấu của toàn thể CB.CNV nên Công ty đã từng bước vượt qua những khó khăn và thử thách, phân đấu hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh đề ra.

## Đối với lĩnh vực thi công xây dựng

Trong năm 2016, Công ty chủ yếu tập trung thi công công trình chuyên tiếp từ năm 2015. Các công trình đầu tư bằng nguồn vốn Ngân sách trong năm 2016 được tổ chức đấu thầu thi công ít, do đó việc tham gia đấu thầu để nhận thi công bị hạn chế, ảnh hưởng đến giá trị sản lượng và doanh thu xây lắp theo kế hoạch.

## Đối với lĩnh vực sản xuất, thi công bê tông nhựa nóng và Công BTLT đúc sẵn

Với định hướng phát triển mạnh trong lĩnh vực sản xuất, thi công BTNN và công BTLT đúc sẵn, trên cơ sở đó Công ty đã có những bước phát triển đột phá trong lĩnh vực này; Theo đó sản lượng BTNN tăng 60% so với năm 2015, đồng thời Công ty đã có những giải pháp kiểm soát doanh thu, chi phí sản xuất một cách hợp lý, vì vậy trong năm 2016 lĩnh vực này đã đem lại doanh thu và lợi nhuận đáng kể trong sản xuất kinh doanh của Công ty. Với kết quả đạt được như trên đối với công tác sản xuất, thi công bê tông nhựa nóng và Công BTLT là định lượng để phát triển sản phẩm, xây dựng và mở rộng nhà máy ra thị trường rộng rãi hơn trong thời gian tới.

## Đối với lĩnh vực Bất Động sản

Cuối năm 2015, Công ty đã chuyển nhượng dự án Chung cư Bầu Sen cho Công ty Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh, nhưng đến 2016 mới ghi nhận doanh thu chuyển nhượng dự án. Công ty đã giải quyết dứt điểm việc tồn tại khó khăn kéo dài lâu nay là giải phóng mặt bằng chung cư Bầu sen, đến nay hoàn thành 100% nghĩa vụ theo hợp đồng với Công ty Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh. Song song đó, Công ty cũng đã giải quyết dứt điểm và đảm bảo lợi ích cho những khách hàng đã mua sản phẩm của Chung cư Bầu Sen.

## Hoạt động môi trường

Với phương châm gắn kết phát triển xã hội trong kinh doanh, kết hợp hài hòa giữa lợi ích nhà nước, lợi ích xã hội, lợi ích người dân với lợi ích Doanh nghiệp, Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị luôn xem việc tham gia công tác từ thiện xã hội là mục tiêu hành động xuyên suốt trong quá trình kinh doanh. Năm qua, Công ty đã tham gia đóng góp với số tiền là 540 triệu đồng thông qua các hoạt động như: Ủng hộ quỹ cứu trợ của tỉnh BR-VT, ủng hộ quỹ vì tương lai con em chúng ta, ủng hộ quỹ đền ơn đáp nghĩa, ủng hộ quỹ vì người nghèo, ủng hộ ngày thương binh, liệt sỹ...

Thành công của UDEC hôm nay bên cạnh những nỗ lực, phấn đấu của tập thể Ban lãnh đạo và cán bộ - công nhân viên của Công ty, còn có sự quan tâm giúp đỡ của các cơ quan Đảng, Nhà nước, Chính quyền các cấp, Các đơn vị đối tác, Quý khách hàng gần xa và người dân trên các địa bàn mà Công ty đã đầu tư và hoạt động sản xuất kinh doanh. Thay mặt Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ - công nhân viên Công ty UDEC, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành và sâu sắc nhất đến các cơ quan Đảng, Nhà nước, Chính quyền các cấp, Đối tác, Quý khách hàng, cũng như người dân đã tích cực ủng hộ, giúp đỡ UDEC trong suốt thời gian qua.

Chúng tôi tin rằng mọi nỗ lực trong công việc sẽ mang lại những thành quả xứng đáng và chính là chiếc chìa khóa vàng mở ra cánh cửa thành công. Vì vậy, mỗi ngày chúng tôi không ngừng phấn đấu với tất cả nhiệt huyết kết hợp cùng kiên thức - kinh nghiệm của mình để hoàn thành tốt những hoạch định trong tương lai. Để đạt được những mục tiêu này, toàn thể Ban lãnh đạo, cán bộ - công nhân viên của Công ty UDEC quyết tâm không ngừng nỗ lực lao động và sáng tạo, để kiến tạo nên những khu đô thị mới, những dự án và những công trình với chất lượng dịch vụ tốt nhất, nhằm đưa UDEC trở thành một trong các Nhà thầu chuyên nghiệp hàng đầu của Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về quy mô lẫn chất lượng dịch vụ.

## CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**Trịnh Hàng**

## TẦM NHÌN

Trở thành một trong những công ty mạnh hàng đầu trong thau xây dựng, kinh doanh địa ốc, phát triển dự án Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và cả nước hướng tới phát triển hoạt động đa ngành nghề, đa lĩnh vực trong đó lấy lĩnh vực thau xây dựng, kinh doanh địa ốc, phát triển dự án làm ngành chủ lực, tạo thế phát triển bền vững.

## SỨ MỆNH

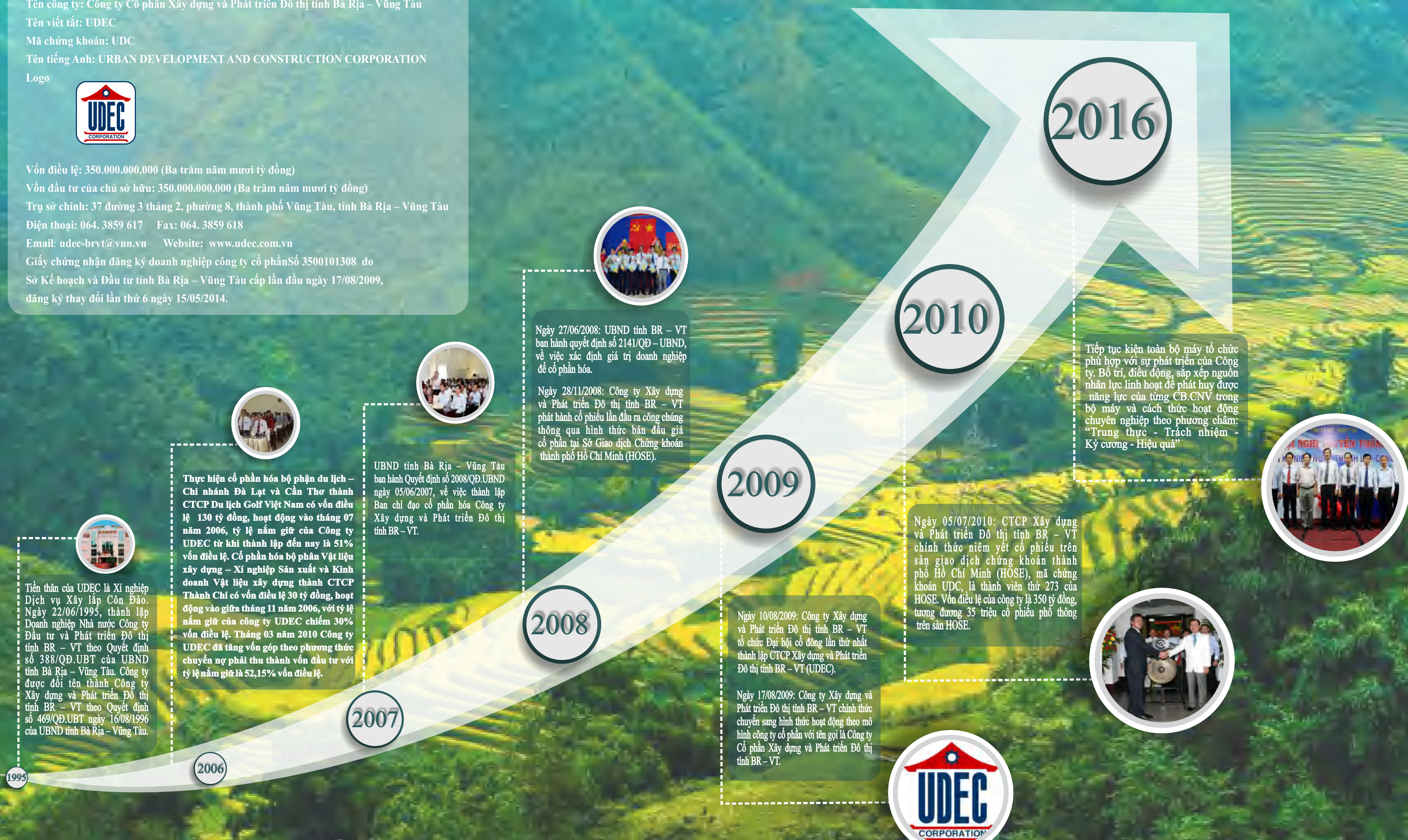
Cung cấp cho khách hàng những sản phẩm và dịch vụ tốt nhất, nhanh chóng và tiện ích trong thau xây dựng, kinh doanh địa ốc, phát triển dự án. Đồng thời, mang lại lợi nhuận cao cho Công ty và cổ tức thỏa đáng cho các cổ đông, góp phần phát triển Đất nước.

# I.3 DẤU ẤN LỊCH SỬ

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



Vốn điều lệ: 350.000.000.000 (Ba trăm năm mươi tỷ đồng)  
 Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 350.000.000.000 (Ba trăm năm mươi tỷ đồng)  
 Trụ sở chính: 37 đường 3 tháng 2, phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu  
 Điện thoại: 064. 3859 617 Fax: 064. 3859 618  
 Email: udec-brvt@vnn.vn Website: 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.



**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.

**2006**  
 Thực hiện cổ phần hóa bộ phận du lịch – Chi nhánh Đà Lạt và Cần Thơ thành CTCP Du lịch Golf Việt Nam có vốn điều lệ 130 tỷ đồng, hoạt động vào tháng 07 năm 2006, tỷ lệ nắm giữ của Công ty UDEC từ khi thành lập đến nay là 51% vốn điều lệ. Cổ phần hóa bộ phận Vật liệu xây dựng – Xí nghiệp Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu xây dựng thành CTCP Thành Chí có vốn điều lệ 30 tỷ đồng, hoạt động vào giữa tháng 11 năm 2006, với tỷ lệ nắm giữ của công ty UDEC chiếm 30% vốn điều lệ. Tháng 03 năm 2010 Công ty UDEC đã tăng vốn góp theo phương thức chuyển nợ phải thu thành vốn đầu tư với tỷ lệ nắm giữ là 52,15% vốn điều lệ.

**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.

**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).

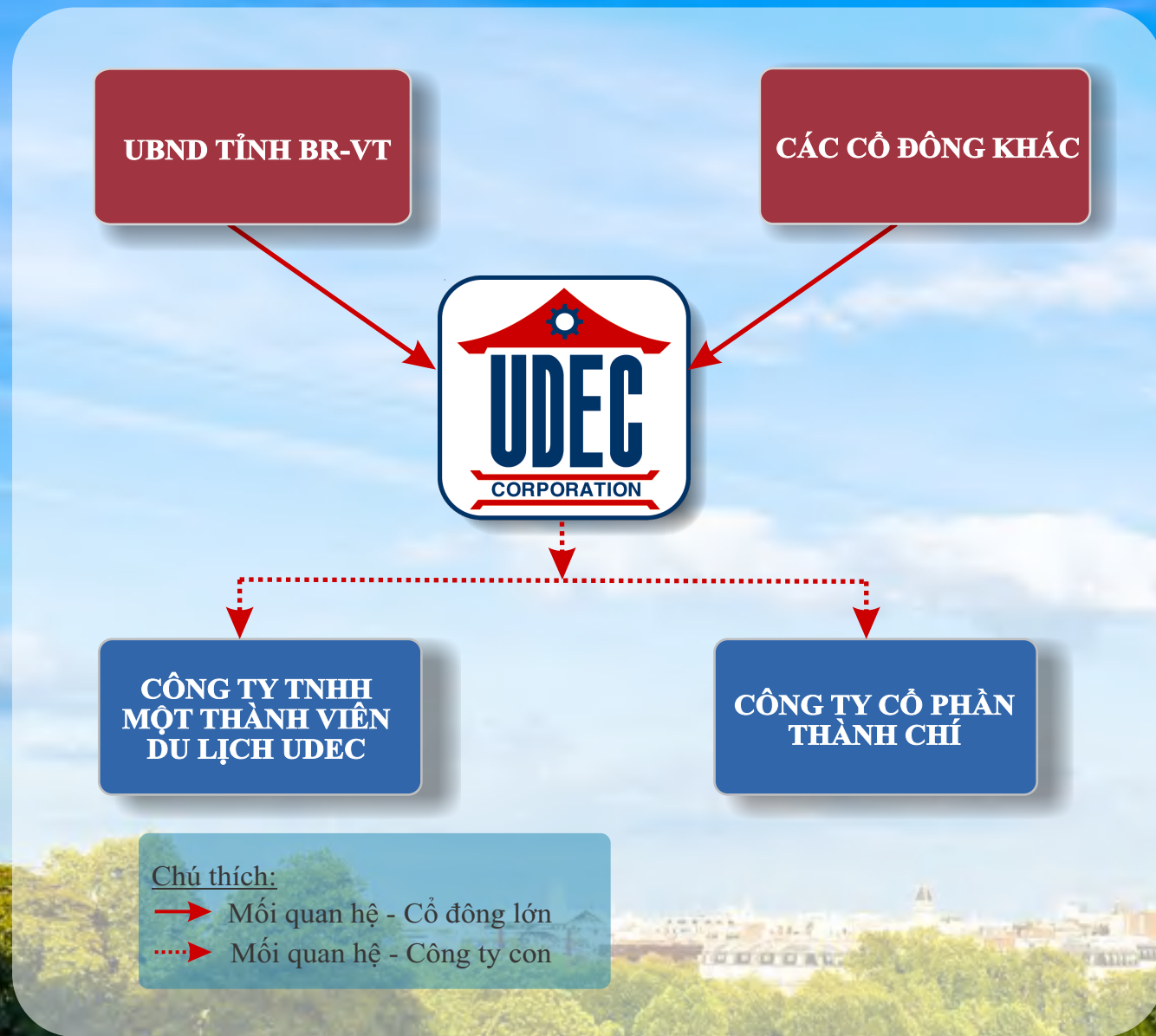
**2009**  
 Ngày 10/08/2009: Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR – VT tổ chức Đại hội cổ đông lần thứ nhất thành lập CTCP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR – VT (UDEC).  
 Ngày 17/08/2009: Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR – VT chính thức chuyển sang hình thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần với tên gọi là Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR – VT.

**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 của công ty là 350 tỷ đồng, tương đương 35 triệu cổ phiếu phổ thông trên sàn HOSE.

**2016**  
 Tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức phù hợp với sự phát triển của Công ty. Bố trí, điều động, sắp xếp nguồn nhân lực linh hoạt để phát huy được năng lực của từng CB.CNV trong bộ máy và cách thức hoạt động chuyên nghiệp theo phương châm: “Trung thực - Trách nhiệm - Kỷ cương - Hiệu quả”

# I.4 CƠ CẤU QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY TỔ CHỨC

## 1. Mô hình quản trị



## 2. Sơ đồ tổ chức





### 1. LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG



Nhà thầu chuyên nghiệp - Nhận thầu thi công các công trình đô thị  
- Dân dụng Công nghiệp - Hạ tầng kỹ thuật - Cầu đường - Thủy lợi  
- Cấp điện - Cấp thoát nước



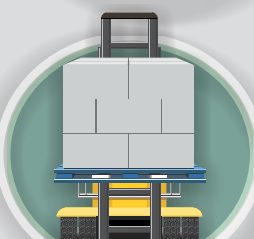
Đầu tư kinh doanh các công trình đô thị - Công nghiệp - Hạ tầng kỹ thuật  
- Cầu đường.



Đầu tư kinh doanh bất động sản - Dịch vụ bất động sản- Dịch vụ tư vấn đầu tư.



Sản xuất - kinh doanh vật liệu xây dựng - Bê tông - Sản phẩm nhựa đường.



Dịch vụ cho thuê kho bãi giao nhận hàng xuất nhập khẩu.



Đầu tư kinh doanh dịch vụ du lịch.



Đầu tư khai thác cảng biển.



- Địa bàn hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu tập trung trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, miền Đông và miền Tây Nam bộ.
- Công ty tập trung vào các khách hàng chủ yếu là các đối tác, nhà đầu tư có năng lực để hợp tác thực hiện các hợp đồng xây dựng theo mô hình BT, BOT...
- Trong năm 2017 Công ty sẽ phát triển thêm lĩnh vực dịch vụ hỗ trợ khu công nghiệp và trung tâm dịch vụ logistics nhằm tận dụng tiềm năng sẵn có để mang lại nguồn lực cho Công ty. Bên cạnh đó Công ty sẽ tập trung nghiên cứu mô hình phù hợp và định hướng phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao của Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

# I.6 CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT



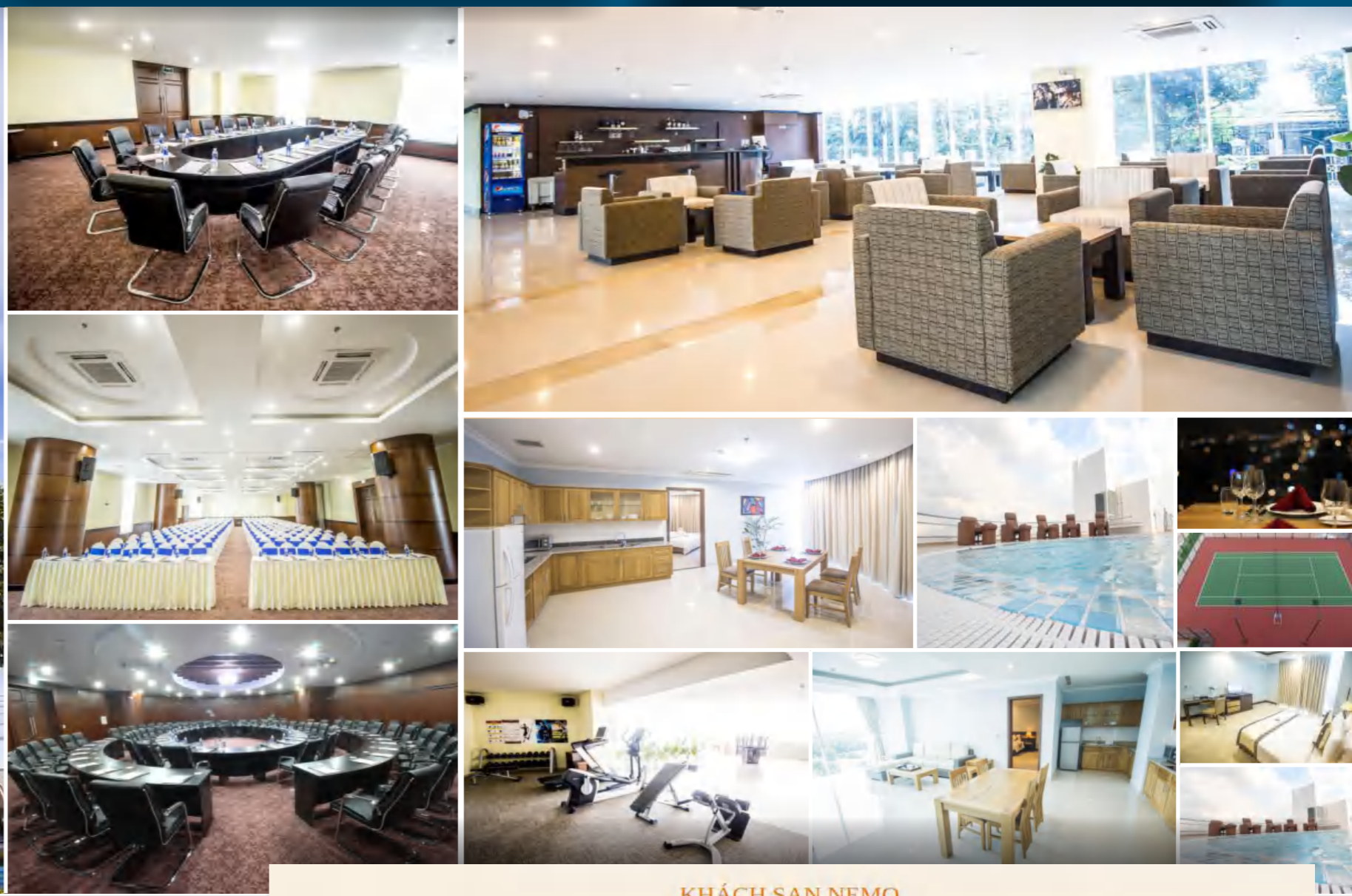
## CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN DU LỊCH UDEC

Công ty TNHH Du lịch UDEC được thành lập để quản lý khách sạn và các dịch vụ. Hiện nay Công ty đang quản lý khách sạn NEMO, một khách sạn mang đẳng cấp quốc tế đạt tiêu chuẩn tương đương 4 sao tọa lạc tại một trong những vị trí đắc địa của trung tâm Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh BR-VT. Lĩnh vực hoạt động: Kinh doanh cơ sở lưu trú của tỉnh; 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 láo; Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế, kinh doanh phòng hát Karaoke, dịch vụ bán vé máy bay, tàu thủy, ô tô.

### BẢN ĐỒ VỊ TRÍ

01 Nguyễn Văn Linh, Phú Mỹ, Tân Thành, Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam  
 Điện thoại: (+84)646.266.266 - Fax: (+84)643.923.932  
 Email: sales@nemohotel.vn

- Công ty TNHH Du lịch UDEC được thành lập ngày 13 tháng 12 năm 2011 là đơn vị trực thuộc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT (UDEC), có vốn điều lệ: 70.000.000.000 đồng. Tỷ lệ UDEC sở hữu: 100%
- Công ty TNHH Du lịch UDEC là đơn vị phụ thuộc có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng, tài sản riêng.



### Giới thiệu Khách Sạn NEMO

KHÁCH SẠN NEMO đạt tiêu chuẩn quốc tế 4 sao, tọa lạc tại trung tâm của thành phố Công nghiệp nặng Phú Mỹ, cụm cảng nước sâu lớn nhất Miền Nam. Khách sạn nằm trên Quốc lộ 51 cách Tp. Hồ Chí Minh 80km, sân bay quốc tế Long Thành 25km, cảng quốc tế SP- PSA, Cái Mép 1km và cách Tp. Vũng Tàu 40km.

Khách sạn Nemo là biểu tượng mới của thành phố Phú Mỹ, có phong cách kiến trúc hiện đại, tinh tế của một khách sạn nghỉ dưỡng cao cấp. Đến Khách sạn Nemo, Quý khách sẽ cảm nhận được chất lượng dịch vụ tuyệt hảo và thật sự hài lòng với thái độ phục vụ chuyên nghiệp của tập thể cán bộ quản lý giàu kinh nghiệm, nhân viên trẻ, nhiệt tình và chu đáo.

### KHÁCH SẠN NEMO

Khách sạn Nemo là cao ốc 16 tầng, có quy mô 92 phòng bao gồm 44 phòng căn hộ cao cấp cho thuê dài hạn và 48 phòng ngủ sang trọng. Khách sạn là lựa chọn thú vị cho các doanh nhân, chuyên gia đến nghỉ ngơi, thư giãn để tạm quên đi những căng thẳng, mệt mỏi thường ngày. Nơi tận hưởng những giây phút giải trí thoải mái và tuyệt đối riêng tư cùng các trang thiết bị hiện đại, tiện nghi.



#### PHÒNG NGHỈ

Khách sạn Nemo là cao ốc 16 tầng, có quy mô 100 phòng bao gồm 44 phòng căn hộ cao cấp cho thuê dài hạn và 56 phòng ngủ sang trọng



#### NHÀ HÀNG

Khách sạn Nemo tự hào với hệ thống Bar và Nhà Hàng đẳng cấp nhất trong vùng, được thiết kế sang trọng, hài hòa tạo.



#### PHÒNG HỘI NGHỊ

Khách sạn Nemo là địa điểm tốt nhất để tổ chức các chương trình hội nghị và sự kiện của giới doanh nhân, thượng gia.



#### GIẢI TRÍ

Nhằm đáp ứng được nhu cầu đa dạng của khách, tại Nemo có các dịch vụ: Spa & Massage, hồ bơi, phòng Gym, sân Tennis

## I.6 CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT ( tiếp theo )

Công ty CP Thành Chí thành lập ngày 26-10-2006 trên cơ sở cổ phần hoá bộ phận từ Xí nghiệp Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng trực thuộc Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT (UDEC). Những ngày đầu sau cổ phần hoá, để khắc phục khó khăn, Ban lãnh đạo Thành Chí đã bứt phá bằng việc chuyển hướng kinh doanh sang đa dạng.

### CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH CHÍ

Địa chỉ trụ sở chính: Số 37 Đường 3/2, Phường 8, Thành Phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.  
Điện thoại số : 0643.582575 - 0643.807359 Fax: 0643.582574 Web: www.thanhchi.com.vn

Thực hiện chủ trương của chính phủ về việc cổ phần hóa các doanh nghiệp nhà nước. Ngày 15 tháng 6 năm 2006 UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có quyết định số 1740/QĐ UBND về việc phê duyệt phương án và chuyển Xí nghiệp Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng trực thuộc Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu thành công ty Cổ phần.

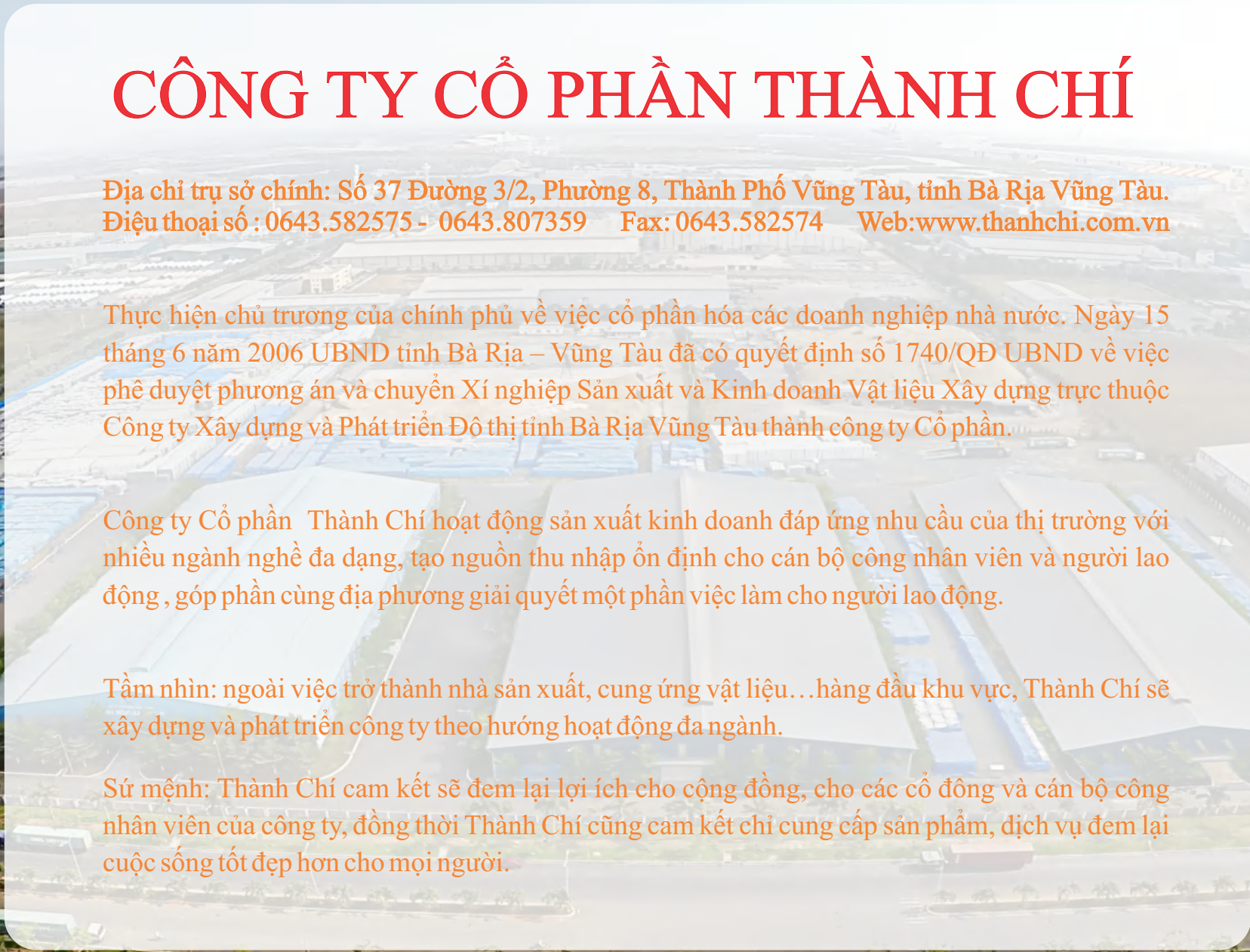
Công ty Cổ phần Thành Chí hoạt động sản xuất kinh doanh đáp ứng nhu cầu của thị trường với nhiều ngành nghề đa dạng, tạo nguồn thu nhập ổn định cho cán bộ công nhân viên và người lao động, góp phần cùng địa phương giải quyết một phần việc làm cho người lao động.

Tầm nhìn: ngoài việc trở thành nhà sản xuất, cung ứng vật liệu... hàng đầu khu vực, Thành Chí sẽ xây dựng và phát triển công ty theo hướng hoạt động đa ngành.

Sứ mệnh: Thành Chí cam kết sẽ đem lại lợi ích cho cộng đồng, cho các cổ đông và cán bộ công nhân viên của công ty, đồng thời Thành Chí cũng cam kết chỉ cung cấp sản phẩm, dịch vụ đem lại cuộc sống tốt đẹp hơn cho mọi người.

### NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

1. Khai thác cát, sỏi, cao lanh, đất sét, đá Granite, đá xây dựng và đá làm đường.
  2. Mua bán vật liệu xây dựng, mua bán xăng dầu và các sản phẩm
  3. Dịch vụ kho vận: dịch vụ kho ngoại quan, đại lý thủ tục hải quan, và dịch vụ kê khai hải quan.
  4. Vận tải hàng hóa bằng đường bộ, vận tải ven biển, vận tải đường sông bằng xà lan.
  5. Dọn dẹp, tạo mặt bằng xây dựng ( san lấp mặt bằng), xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông ( cầu, đường...)
  6. Kinh doanh nhà ( Đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ được phép hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).
- \* Với cách làm này, từ một xí nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng qui mô nhỏ, công ty đã mở rộng nhiều ngành nghề, khách hàng trải rộng trong nước và quốc tế.



## I.7 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ BAN ĐIỀU HÀNH

1

2

3

4

5



6

7

1. Ông Trịnh Hàng
2. Ông Hồ Thanh Côn
3. Ông Trần Thái Hoà
4. Ông Võ Thành Tài
5. Ông Trần Ngọc Tuấn
6. Ông Võ Ngọc Dũng
7. Ông Lê Vy Thuỳ

### Ông TRỊNH HÀNG

Chủ tịch HĐQT

Sinh năm 1970, quốc tịch Việt Nam, ông tốt nghiệp chuyên ngành Cử nhân Quản trị kinh doanh, cổ phiếu nắm giữ: 0,033%.

Từ 03/1994 – 02/1995: Phụ trách Tổ chức Hành chính XN DV Xây lắp Công Đáo - CN Đà Lạt  
 Từ 02/1995 – 09/1997: Chỉ huy phó Công trình Khách sạn Golf 2, Golf 3 tại Đà Lạt  
 Từ 09/1997 – 07/1999: Phó giám đốc Công ty XD và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT - CN Đà Lạt  
 Từ 07/1999 – 09/2002: Giám đốc Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT - CN Đà Lạt  
 Từ 09/2002 – 08/2004: Phó giám đốc Công ty XD và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT  
 Từ 08/2004 – 12/2004: Quyền giám đốc Công ty XD và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT  
 Từ 01/2005 – 08/2009: Giám đốc Công ty XD và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT  
 Từ 08/2009 – 03/2013: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty UDEC.  
 Từ 03/2013 – 12/2016: Chủ tịch HĐQT Công ty UDEC.

### Ông HỒ THANH CÔN

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Sinh năm 1971, quốc tịch Việt Nam, ông tốt nghiệp chuyên ngành Kỹ sư Xây dựng, cổ phiếu nắm giữ: 0,003%.

Từ tháng 08/1996 – 08/2005: Công tác tại Phòng Kỹ thuật Công ty XD và PT Đô thị tỉnh BR-VT  
 Từ tháng 08/2005 – 03/2007: Giám đốc Xí nghiệp Cầu đường trực thuộc Công ty  
 Từ tháng 03/2007 – 08/2009: Phó Giám đốc Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT  
 Từ tháng 08/2009 – 03/2013: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty  
 Từ tháng 03/2013 – đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty UDEC.

### Ông TRẦN THÁI HOÀ

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Sinh năm 1971, quốc tịch Việt Nam, ông tốt nghiệp chuyên ngành Cử nhân ngành kế toán, cổ phiếu nắm giữ: 0,12%.

Từ tháng 09/1991 – 06/1995: Nhân viên kế toán Xí nghiệp Dịch vụ Xây lắp Côn Đáo.  
 Từ tháng 06/1995 – 01/2002: Nhân viên kế toán Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị.  
 Từ tháng 01/2002 – 06/2003: Phó phòng kế toán Công ty Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị.  
 Từ tháng 06/2003 – 08/2009: Kế toán trưởng Công ty Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị.  
 Từ tháng 08/2009 – 05/2011: Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị.  
 Từ tháng 06/2011 – 12/2016: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty.

### Ông VÕ NGỌC DŨNG

Phó Tổng Giám đốc

Sinh năm 1974, quốc tịch Việt Nam, ông tốt nghiệp chuyên ngành Kỹ sư cầu đường, thạc sỹ kỹ thuật.

Từ tháng 04/1999 – 03/2002: Cán bộ kỹ thuật Công ty Tư vấn Thiết kế tỉnh Bến Tre.  
 Từ tháng 04/2002 – 02/2008: Cán bộ kỹ thuật Phân viện Khoa học Công nghệ Giao thông Vận tải  
 Từ tháng 03/2008 – 04/2009: Trưởng phòng kỹ thuật Xí nghiệp Cầu đường trực thuộc Công ty  
 Từ tháng 04/2014 – 01/2015: Trưởng phòng Quản lý Chất lượng Công ty.  
 Từ tháng 01/2015 – đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty.

### Ông VÕ THÀNH TÀI

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Sinh năm 1975, quốc tịch Việt Nam, ông tốt nghiệp chuyên ngành Quản trị Kinh doanh, cổ phiếu nắm giữ 0,03%.

Từ 03/1997 đến 07/2003 Nhân viên Phòng Đầu tư Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị.  
 Từ 08/2003 đến 06/2006 Phó phòng KH- Kinh doanh Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị.  
 Từ 07/2006-08/2009: Trưởng phòng Kế hoạch - Kinh doanh Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị.  
 Từ 08/2009-10/2016: Thành viên HĐQT kiêm Trưởng phòng Kế hoạch - Kinh doanh Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị.  
 Từ 11/2016- đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty.

### Ông TRẦN NGỌC TUẤN

Thành viên HĐQT độc lập

Sinh năm 1976, quốc tịch Việt Nam, ông tốt nghiệp chuyên ngành Cử nhân Kinh tế.

Từ tháng 12/1998 đến tháng 05/2007: Làm việc tại đơn vị thành viên Công ty Tín Nghĩa, Đồng Nai; chức vụ: Kế toán trưởng.  
 Từ tháng 05/2007 đến tháng 07/2009: Làm việc tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Âu Việt, chức vụ: Chuyên viên đầu tư.  
 Từ tháng 07/2009 đến tháng 04/2015: Làm việc tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phát, TP.HCM; chức vụ: Giám đốc kiêm Chủ tịch Hội đồng quản trị.

### Ông LÊ VY THUỶ

Kế Toán Trưởng

Sinh năm 1975, quốc tịch Việt Nam, ông tốt nghiệp chuyên ngành Cử nhân ngành kế toán, cổ phiếu nắm giữ: 0,002%.

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

## 1. Rủi ro về kinh tế

Tốc độ cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước của Việt Nam đã có cải thiện, nhưng nhiều doanh nghiệp mới chỉ bán được một lượng cổ phần thiểu số nên tác động tới đầu tư và hiệu quả kinh doanh chưa được như mong muốn.

Rủi ro tiếp theo là việc trì hoãn thực hiện thắt chặt tài khoá cũng có thể tác động lên mức độ bền vững của nợ, nhất là các khoản nợ dự phòng liên quan tới ngân hàng và các doanh nghiệp nhà nước.

Tuy tình hình tài khoá của Việt Nam bị biến động theo chu kỳ, nhưng mức độ thâm hụt lớn đã gây quan ngại về bền vững tài khoá trung hạn và nợ công. Theo Bộ Tài chính, tổng nợ công của Việt Nam đã tăng mạnh từ mức 51,7% năm 2010 lên khoảng 61,3% GDP năm 2015, trong đó nợ trực tiếp của chính phủ trung ương chiếm 48,9% GDP. Mức nợ công này đang tiến tới ngưỡng trần cho phép là 65% GDP. Trong khi đó, các nhà tài trợ đang dần rút khỏi Việt Nam làm cho nguồn vốn ưu đãi bên ngoài giảm theo. Đây là nhân tố tác động đến sự phát triển chung của tất cả các ngành kinh tế trong cả nước cũng như ngành xây dựng. Là một thành phần của nền kinh tế, Công ty cũng không nằm ngoài sự ảnh hưởng và chi phối của tình hình nền kinh tế đất nước nói chung và sự phát triển của ngành nói riêng.

## 2. 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.

## 3. Rủi ro về 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. 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.



## 4. Rủi ro về dự án

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

## 5. 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 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)

## 6. Rủi ro về môi trường xã hội

Điều kiện về môi trường bao gồm vị trí địa lý, khí hậu, cảnh quan thiên nhiên; đất đai, sông biển, các nguồn tài nguyên khoáng sản trong lòng đất, tài nguyên rừng biển, sự trong sạch của môi trường, nước và không khí,... Có thể nói các điều kiện môi trường luôn luôn là một yếu tố quan trọng trong cuộc sống của con người (đặc biệt là các yếu tố của môi trường sinh thái), mặt khác nó cũng là một yếu tố đầu vào hết sức quan trọng của nhiều ngành kinh tế như: xây dựng, nông nghiệp, công nghiệp khai khoáng, du lịch, vận tải. Trong rất nhiều trường hợp, chính các điều kiện tự nhiên trở thành một yếu tố rất quan trọng để hình thành lợi thế cạnh tranh của các sản phẩm và dịch vụ.

Rủi ro về môi trường bao gồm sự xuống cấp nghiêm trọng của các điều kiện tự nhiên, đặc biệt là: Sự ô nhiễm môi trường tự nhiên ngày càng tăng; Sự cạn kiệt và khan hiếm của các nguồn tài nguyên và năng lượng; Sự mất cân bằng về môi trường sinh thái, gây biến đổi khí hậu nghiêm trọng, lũ lụt, mưa kéo dài làm thiếu hụt nguyên liệu, chi phí năng lượng tăng, mức độ ô nhiễm tăng. Do đặc điểm của ngành xây dựng chủ yếu là sản xuất ngoài trời trong thời gian dài nên các yếu tố thời tiết, khí hậu có ảnh hưởng rất lớn đến thời gian thực hiện dự án, chất lượng và chi phí của dự án. Ý thức được tầm quan trọng về những ảnh hưởng của yếu tố môi trường tác động đến doanh nghiệp, tại XN SXCN đơn vị trực thuộc Công ty hàng năm đều ký hợp đồng với đơn vị tư vấn dịch vụ là Công ty Không Gian Xanh đo đạc các yếu tố môi trường và đều được giấy chứng nhận đạt tiêu chuẩn.

Bên cạnh đó Dân số cũng là một yếu tố rất quan trọng ảnh hưởng đến các yếu tố khác của môi trường vĩ mô, đặc biệt là yếu tố xã hội và yếu tố kinh tế. Những thay đổi trong môi trường dân số sẽ tác động trực tiếp đến sự thay đổi của môi trường kinh tế và xã hội và ảnh hưởng đến chiến lược kinh doanh của doanh nghiệp.

## 7. Rủi ro về giá đền bù giải phóng mặt bằng

Hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng cơ sở hạ tầng, kinh doanh Bất động sản nên khả năng giải phóng mặt bằng nhanh hay chậm ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của UDEC. Diện tích đất ngày càng thu hẹp, sự biến động giá bất động sản, khung giá đền bù là những yếu tố ảnh hưởng mạnh đến hoạt động kinh doanh của UDEC. Những biến động giá đền bù giải phóng mặt bằng sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí đầu tư các dự án, ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của UDEC.

## 8. 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.

## 9. Rủi ro về thanh toán

Trong lĩnh vực xây dựng cơ bản, thời gian thi công các công trình kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần, giải ngân vốn chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công, công tác thẩm tra phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất thời gian, do vậy việc bị chiếm dụng vốn là phổ biến. Các yếu tố đầu vào thiết yếu của ngành xây dựng như điện, nước, thép, xi măng, xăng dầu,... được Nhà nước trợ giá, tuy nhiên hiện nay Nhà nước giảm trợ giá các mặt hàng trên cho phép giá biến động theo cung cầu thị trường. Việc tăng giá mạnh một số mặt hàng sẽ tác động mạnh đến hoạt động của UDEC.

## 10. 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.

## 11. Rủi ro về cạnh tranh

Cùng với chính sách khuyến khích của Nhà Nước đối với các Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, đầu tư kinh doanh bất động sản, số lượng các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này ngày càng nhiều, thêm vào đó là sự gia tăng áp lực cạnh tranh ngày càng lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính mạnh, về quản lý, công nghệ và nhân lực. Do vậy, mặc dù UDEC có lợi thế là một đơn vị có uy tín trong ngành nhưng trong tương lai việc phải cạnh tranh trực tiếp với các doanh nghiệp trong ngành là điều tất yếu.

## 12. 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 dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm Công ty không có các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn.

## 13. Rủi ro từ việc quy mô vốn Công ty tăng nhanh

Rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Tuy nhiên, các cổ đông nhỏ lẻ bên ngoài, thậm chí ngay cả các cổ đông là tổ chức đầu tư, cổ đông lớn, các chuyên gia phân tích cũng chưa nhận biết và dự báo trước được những rủi ro này. Việc tăng vốn điều lệ, tăng quy mô hoạt động là một nhu cầu chính đáng của bất kỳ doanh nghiệp nào. Bên cạnh đó, việc tăng vốn đồng thời xuất phát từ kết quả kinh doanh bền vững và tích lũy đủ trong quá khứ. Trường hợp Doanh nghiệp kinh doanh hiệu quả, sử dụng đúng mục đích đồng vốn huy động được và có tiền trả cổ tức cho Cổ đông thì việc tăng vốn là hợp lý. Tuy nhiên việc tăng vốn Điều lệ quá nhanh đi kèm với phương án sử dụng vốn không khả thi, năng lực quản trị không đủ lớn của Ban lãnh đạo Doanh nghiệp sẽ gây rủi ro sử dụng vốn không hiệu quả, nguy cơ mất vốn gia tăng.

## 14. 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.

# UBD EFC

## PHẦN II

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

# 2016

II.1 Tình hình hoạt động Sản xuất kinh doanh năm 2016	30
II.2 Tình hình tài chính	32
II.3 Thông tin Cổ đông	37
II.4 Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án	38
II.5 Báo cáo và đánh giá tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty	40





*“Những nhà lãnh đạo kinh doanh tốt tạo ra tầm nhìn,  
xác định rõ tầm nhìn, mạnh mẽ nắm lấy tầm nhìn và  
không ngừng thúc đẩy nó tới khi hoàn thiện.”*

Thomas Hardy



## II.1 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM 2016

Năm 2016, với định hướng phát triển mạnh trong lĩnh vực sản xuất, thi công BTNN và công BTLT đúc sẵn, trên cơ sở đó Công ty đã có những bước phát triển đột phá trong lĩnh vực này đã đem lại doanh thu và lợi nhuận đáng kể trong sản xuất kinh doanh của Công ty. Với kết quả đạt được như trên đối với công tác sản xuất, thi công bê tông nhựa nóng và Công BTLT là định lượng để phát triển sản phẩm, xây dựng và mở rộng nhà máy ra thị trường rộng rãi hơn trong thời gian tới.

### TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2016

*Đối với lĩnh vực thi công xây dựng:*

Trong năm 2016, Công ty chủ yếu tập trung thi công các công trình chuyên tiếp từ năm 2015. Các công trình đầu tư bằng nguồn vốn Ngân sách trong năm 2016 được tổ chức đấu thầu thi công ít, do đó việc tham gia đấu thầu để nhận thi công bị hạn chế, ảnh hưởng đến giá trị sản lượng và doanh thu xây lắp theo kế hoạch.

Một số công trình không thực hiện thi công theo đúng kế hoạch do nguyên nhân khách quan từ việc chậm giải tỏa mặt bằng của Chủ đầu tư, như công trình: Khu nhà ở công nhân khu công nghiệp, Đường cao tốc Lộ Tê - Rạch Sỏi, Đường 30/4... làm ảnh hưởng đến sản lượng và doanh thu kế hoạch.

Công tác thanh quyết toán các công trình xây dựng của Chủ đầu tư chậm do một số nguyên nhân chủ quan và khách quan như điều chỉnh tổng mức đầu tư, vướng mắc các thủ tục pháp lý làm cho hiệu quả thu hồi vốn thấp, giảm lợi nhuận cũng như giảm vòng quay vốn lưu động của Công ty, cụ thể như công trình Cầu Máng Suối Giàu.

**Lợi nhuận hợp nhất năm 2016:**

**Doanh thu thuần**

**978,21**  
tỷ đồng

**Lợi nhuận HĐKD**

**3,06**  
tỷ đồng

**Lợi nhuận sau thuế**

**6,16**  
tỷ đồng

*Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản:*

Cuối năm 2015, Công ty đã chuyển nhượng dự án Chung cư Bàu Sen cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh, nhưng đến năm 2016 mới ghi nhận doanh thu chuyển nhượng dự án. Công ty đã giải quyết dứt điểm được việc tồn tại khó khăn kéo dài lâu nay là giải phóng mặt bằng cho Chung cư Bàu Sen, đến nay đã hoàn thành 100% nghĩa vụ theo hợp đồng với Công ty Hưng Thịnh. Song song đó, Công ty cũng đã giải quyết dứt điểm và bảo đảm lợi ích cho những khách hàng đã mua sản phẩm của Chung cư Bàu Sen.

Trong năm 2016 Công ty đã thực hiện thu hồi vốn từ lô đất tại đường Nguyễn Tất Thành, phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa, tổng số tiền thu được là 15,454 tỷ đồng.

Công ty tiếp tục tách thửa lô đất 721,5 m<sup>2</sup> tại số 187 Võ Thị Sáu, thành phố Vũng Tàu để chuyển nhượng trong năm 2017.

*Đối với lĩnh vực sản xuất, thi công bê tông nhựa nóng và Công BTLT đúc sẵn:*

Trong năm 2016, với định hướng phát triển mạnh trong lĩnh vực sản xuất, thi công BTNN và công BTLT đúc sẵn, trên cơ sở đó Công ty đã có những bước phát triển đột phá trong lĩnh vực này; Theo đó sản lượng BTNN tăng 60% so với năm 2015, đồng thời Công ty đã có những giải pháp kiểm soát doanh thu, chi phí sản xuất một cách hợp lý, vì vậy trong năm 2016 lĩnh vực này đã đem lại doanh thu và lợi nhuận đáng kể trong sản xuất kinh doanh của Công ty.

Với kết quả đạt được như trên đối với công tác sản xuất, thi công bê tông nhựa nóng và Công BTLT là định lượng để phát triển sản phẩm, xây dựng và mở rộng nhà máy ra thị trường rộng rãi hơn trong thời gian tới.

### KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2016 SO VỚI KẾ HOẠCH

ĐVT: Đồng

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2016	THỰC HIỆN NĂM 2016	% HOÀN THÀNH KẾ HOẠCH NĂM
1	Doanh thu thuần	1.053.912.951.023	978.217.234.537	92,82%
2	Lợi nhuận trước thuế	10.000.000.000	7.265.483.983	72,65%
3	Lợi nhuận sau thuế	7.800.000.000	6.165.604.983	79,05%

### KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2016 VỚI CÙNG KỲ NĂM 2015

ĐVT: Đồng

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN NĂM 2016	THỰC HIỆN NĂM 2015	% THỰC HIỆN 2016 SO VỚI 2015
1	Doanh thu thuần hợp nhất	978.217.234.537	306.095.647.023	319,58%
2	LN từ hoạt động kinh doanh	3.056.524.597	10.401.991.271	29,38%
3	Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	7.265.483.983	10.006.548.251	72,61%
4	Lợi nhuận hợp nhất sau thuế	6.165.604.983	7.182.950.533	85,84%





## II.2 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,28	1,24
	Hệ số thanh toán nhanh	0,42	0,71
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,78	0,62
	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	3,64	1,63
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
	Vòng quay hàng tồn kho	0,29	1,72
	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,15	0,95
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,30%	0,63%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,05%	0,60%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,21%	1,58%
	Tỷ suất lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	0,34%	0,35%

### CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,27	1,27
	Hệ số thanh toán nhanh	0,42	0,71
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,77	0,62
	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	3,41	1,63
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
	Vòng quay hàng tồn kho	0,31	1,75
	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,17	0,91
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	2,35%	0,63%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,40%	0,57%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	1,77%	1,50%
	Tỷ suất lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	3,40%	0,31%

## II.2 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

ĐVT: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% Tăng/ giảm
1	Tổng giá trị tài sản	1.666.820.887.075	959.638.433.862	57,57%
2	Doanh thu thuần	255.954.472.062	909.091.107.985	355,18%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	875.247.579	3.143.457.527	359,15%
4	Lợi nhuận khác	(103.598.431)	2.606.611.889	-2516,07%
5	Lợi nhuận trước thuế	771.649.148	5.750.069.416	745,17%
6	Lợi nhuận sau thuế	771.649.148	5.750.069.416	745,17%

### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

ĐVT: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% Tăng/ giảm
1	Tổng giá trị tài sản	1.794.835.842.633	1.078.984.984.879	60,08%
2	Doanh thu thuần	306.095.647.023	978.217.234.537	319,58%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	10.401.991.271	3.056.524.597	29,38%
4	Lợi nhuận khác	(395.443.020)	4.208.959.386	-1064,37%
5	Lợi nhuận trước thuế	10.006.548.251	7.265.483.983	72,61%
6	Lợi nhuận sau thuế	7.182.950.533	6.165.604.983	85,84%

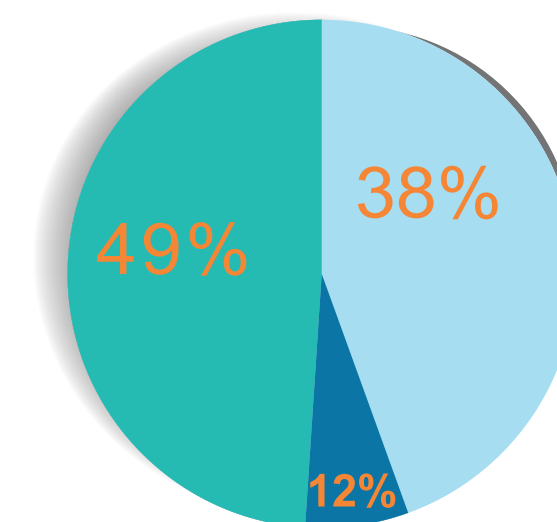
### CHI TIẾT DOANH THU HỢP NHẤT THEO LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG NĂM 2016 - NĂM 2015

ĐVT: Đồng

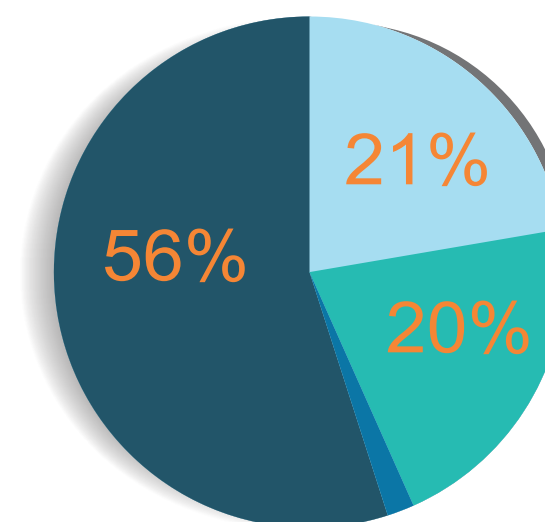
STT	Chỉ tiêu	THỰC HIỆN NĂM 2015	THỰC HIỆN NĂM 2016	% THỰC HIỆN 2016 SO VỚI 2015
1	Doanh thu hoạt động xây lắp	116.827.474.028	205.287.895.272	175,72%
2	Doanh thu bán thành phẩm, hàng hoá	151.460.770.848	193.887.221.904	128,01%
3	Doanh thu kinh doanh BĐS	-	547.382.183.245	-
4	Doanh thu cung cấp dịch vụ	37.807.402.147	31.659.934.116	83,74%
	<b>Tổng Cộng</b>	<b>306.095.647.023</b>	<b>978.217.234.537</b>	<b>319,58%</b>

Ghi chú:

	Năm 2015	Năm 2016
Doanh thu hoạt động xây lắp	38%	21%
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hoá	49%	20%
Doanh thu kinh doanh BĐS	-	56%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12%	3%



Năm 2015



Năm 2016

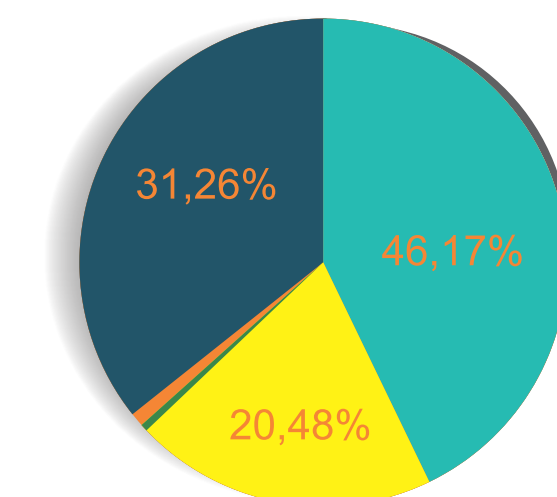
### GIÁ TRỊ TÀI SẢN HỢP NHẤT NĂM 2016 - NĂM 2015

ĐVT: Đồng

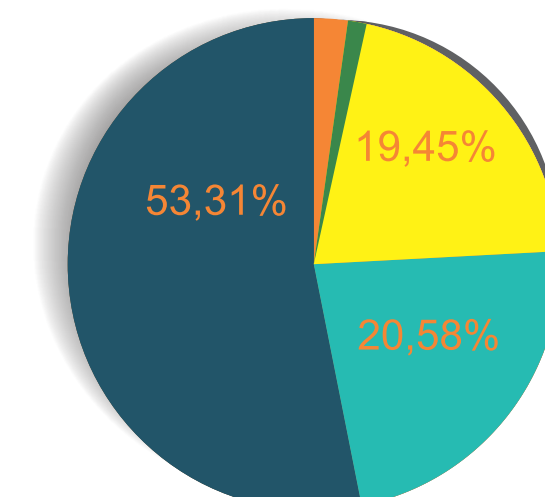
STT	Chỉ tiêu	NĂM 2015	NĂM 2016	% NĂM 2016 SO VỚI 2015
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	23.427.557.529	43.126.626.365	184,09%
2	Phải thu ngắn hạn	367.889.006.919	209.833.649.563	57,04%
3	Tồn kho	829.248.713.477	222.063.702.173	26,78%
4	Tài sản ngắn hạn khác	13.946.892.458	28.792.137.323	206,44%
5	Tài sản dài hạn	561.394.070.244	575.168.869.455	102,45%
	<b>Tổng Cộng</b>	<b>1.795.906.240.627</b>	<b>1.078.984.984.879</b>	<b>60,08%</b>

Ghi chú:

	Năm 2015	Năm 2016
Tài sản dài hạn	31,26%	53,31%
Tiền và các khoản tương đương tiền	1,30%	4%
Tồn Kho	46,17%	20,58%
Tài sản ngắn hạn	20,48%	19,45%
Tài sản ngắn hạn khác	0,78%	2,67%



Năm 2015



Năm 2016

## II.2 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

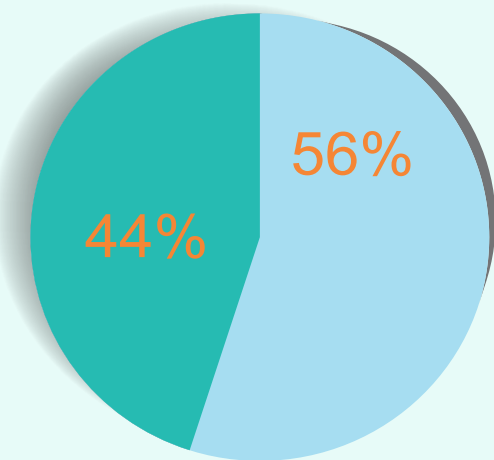
### CHI TIẾT DOANH THU CÔNG TY MẸ THEO LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG NĂM 2016 - NĂM 2015

ĐVT: Đồng

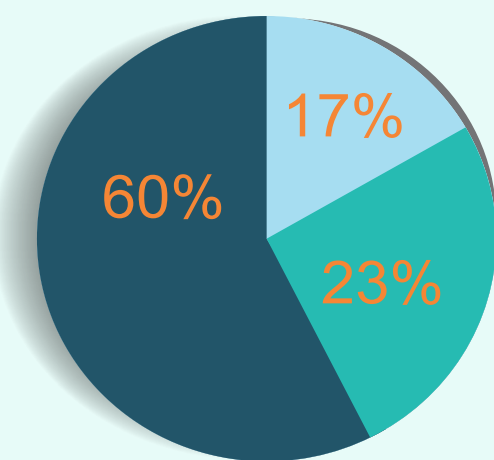
STT	Chỉ tiêu	THỰC HIỆN NĂM 2015	THỰC HIỆN NĂM 2016	% THỰC HIỆN 2016 SO VỚI 2015
1	Doanh thu hoạt động xây lắp	142,950,675,613	209,841,845,996	146,79%
2	Doanh thu bán thành phẩm, hàng hoá	113,003,796,449	151,867,078,744	134,39%
3	Doanh thu kinh doanh BĐS	-	547,382,183,245	-
4	Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-	-
	<b>Tổng Cộng</b>	<b>255,954,472,062</b>	<b>909,091,107,985</b>	<b>355,18%</b>

**Ghi chú:**

	Năm 2015	Năm 2016
Doanh thu hoạt động xây lắp	56%	23%
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hoá	44%	17%
Doanh thu kinh doanh BĐS	-	60%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-



Năm 2015



Năm 2016

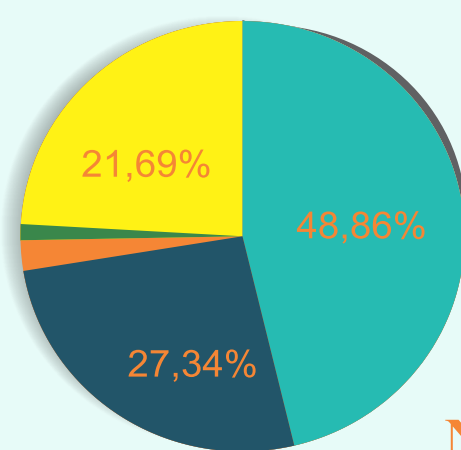
### GIÁ TRỊ TÀI SẢN CÔNG TY MẸ NĂM 2016 - NĂM 2015

ĐVT: Đồng

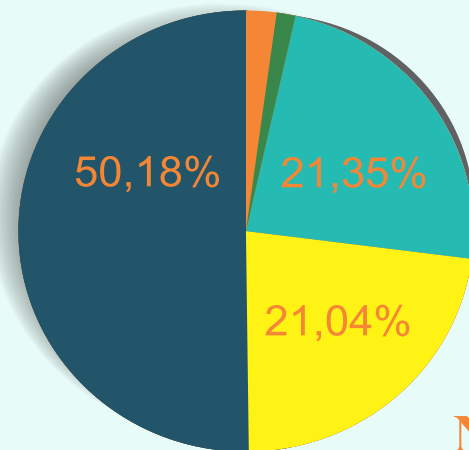
STT	Chỉ tiêu	NĂM 2015	NĂM 2016	% NĂM 2016 SO VỚI 2015
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	22,360,374,282	42,908,713,963	191,90%
2	Phải thu ngắn hạn	361.521.438.995	201.912.285.231	55,85%
3	Tồn kho	814,329,801,581	204,900,638,358	25,16%
4	Tài sản ngắn hạn khác	12.973.237.484	28.391.699.983	218,85%
5	Tài sản dài hạn	455,636,034,733	481,525,096,327	105,68%
	<b>Tổng Cộng</b>	<b>1.666.820.887.075</b>	<b>959.638.433.862</b>	<b>57,57%</b>

**Ghi chú:**

	Năm 2015	Năm 2016
Tài sản dài hạn	27,34%	50,18%
Tiền và các khoản tương đương tiền	1,34%	4,47%
Tồn Kho	48,86%	21,35%
Tài sản ngắn hạn	21,69%	21,04%
Tài sản ngắn hạn khác	0,78%	2,96%



Năm 2015



Năm 2016



## II.3 THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

### CỔ ĐÔNG

STT	Nội dung	Chi tiết	Tỷ lệ
1	Mã giao dịch:	UDC	
2	Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần	
3	Thị trường niêm yết:	Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM	
4	Người chịu trách nhiệm CBTT:	Ông Hồ Thanh Côn - TGD Công ty	
5	Số lượng cổ phiếu đã phát hành	35.000.000	
6	Số lượng cổ phiếu đã mua lại	294.000	0,84%
7	Tổng số cổ phần đang lưu hành	34.706.000	99,16%
8	Loại cổ phần:	Phổ thông	

### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	Danh mục	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số lượng cổ đông
1	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>294.000</b>	<b>0,84%</b>	<b>1</b>
2	<b>Trong nước</b>	<b>34.702.000</b>	<b>99,15%</b>	<b>877</b>
2.1	Tổ chức	24.717.100	70,62%	7
2.2	Cá nhân	9.984.806	28,52%	870
3	<b>Nước ngoài</b>	<b>4.000</b>	<b>0,01%</b>	<b>4</b>
3.1	Tổ chức	100		1
3.2	Cá nhân	3.900		3
	<b>Tổng cộng</b>	<b>35.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>881</b>

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.

**Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

Trong năm 2016 Công ty không có thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

**Giao dịch cổ phiếu quỹ:** Trong năm 2016 Công ty không có giao dịch cổ phiếu quỹ.

**Các chứng khoán khác:** Trong năm 2016 Công ty không có phát hành chứng khoán khác.

## II.3 TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN



### 1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

#### A. Công ty Cổ phần Thành Chí:

Mặc dù năm 2016 có nhiều khó khăn với hoạt động cho thuê kho bãi trong khu công nghiệp của Công ty. Nhưng Công ty Cổ phần Thành Chí cũng đã nỗ lực để thực hiện kế hoạch đề ra, với tổng doanh thu và thu nhập khác là 87,96 tỷ đồng đạt 87,82% so với kế hoạch năm 2016, lợi nhuận trước thuế là 3,52 tỷ đồng.

#### B. Công ty TNHH Du lịch UDEC:

Công ty TNHH Du lịch UDEC được Công ty UDEC giao trực tiếp quản lý và khai thác Khách sạn Nemo, đạt tiêu chuẩn 4 sao tại thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Do Khách sạn Nemo mới đưa vào hoạt động từ năm 2015, nên trong năm 2016 hoạt động kinh doanh của Công ty đạt doanh thu vẫn ở mức thấp.

Tổng doanh thu thuần và thu nhập khác Công ty DL UDEC là 14,05 tỷ đồng, tuy nhiên do đang trong quá trình thử nghiệm, nên khoản thu trên đã được bù trừ với chi phí hoạt động và ghi nhận vào giá vốn công trình. Doanh thu và lợi nhuận trước thuế ghi nhận trên báo cáo tài chính sau khi bù trừ chỉ lần lượt là 1,4 tỷ đồng và -864 triệu đồng.

### 2. CÁC DỰ ÁN, CÔNG TRÌNH TIÊU BIỂU CỦA CÔNG TY

STT	TÊN DỰ ÁN / CÔNG TRÌNH	GIÁ TRỊ DỰ ÁN/ CÔNG TRÌNH
1	Dự án hạ tầng khu nhà ở công nhân trong KCN Phú Mỹ - Tân Thành (gói thầu số 9)	41.560.909.150
2	Đường Mỹ Xuân - Ngãi Giao - Hòa Bình	62.433.252.652
3	Đường quy hoạch D10 ( giai đoạn 2)	36.779.182.128
4	San lấp cảng Thị Vải, gói thầu PK4A-1	47.694.781.900
5	Đường liên cảng Cái Mép - Thị Vải, đoạn 3 Km7+199,25 - Km9+612,64	69.526.280.702
6	San lấp cảng Thị Vải, gói thầu PK2	154.800.000.000
7	Nâng cấp cải tạo đường 30/4, thành phố Vũng Tàu ( Km3+400 -Km5+200)	41.278.316.423
8	Dự án đường Nguyễn Tất Thành nối dài, đoạn Km0+00 :Km1+546,81	78.625.921.906
9	Công trình khu nghỉ dưỡng Oceanami	67.221.600.814
10	Đường cao tốc Lộ Tẻ - Rạch Sỏi	110.586.187.994
11	Nhà xưởng thiết kế và gia công các sản phẩm may mặc - xưởng Tiến Hùng	24.715.000.000

## II.5 BÁO CÁO MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

### 1 QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm:

Nhập các nguồn nguyên liệu khác nhau: như thép, bê tông, nhựa đường, cát, đá, xi măng, tôn, các loại vật liệu cần thiết và hệ thống cơ điện để phục vụ cho thi công.

b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức:  
Một phần tái chế và tái sử dụng

### 2 TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp:  
Sử dụng nguồn năng lượng điện và xăng dầu cho công tác sản xuất thi công.

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Không có.

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo): Không có.

### 3 TIÊU THỤ NƯỚC

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng:

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

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Không tái sử dụng.

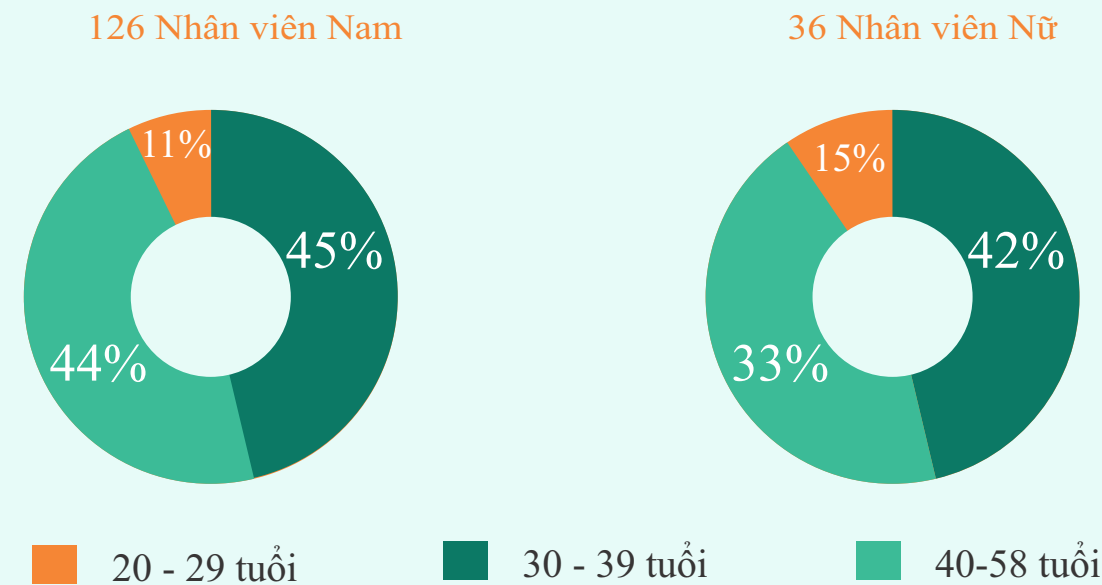
### 4 TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ MÔI TRƯỜNG

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

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

### 5 CHÍNH SÁCH NGƯỜI LAO ĐỘNG

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:



Tại thời điểm 31/12/2016 Công ty có 162 cán bộ công nhân viên, mức lương trung bình năm 2016 đạt 7,8 triệu đồng/tháng tăng 20% so với năm 2015.

#### b) Chính sách sức khỏe an toàn và phúc lợi cho người lao động

Giải quyết việc làm và thanh toán lương đầy đủ, kịp thời cho người lao động. Ban An toàn Lao động tổ chức các đợt kiểm tra vệ sinh môi trường, đảm bảo điều kiện sống cho người lao động tại các công trường đặc biệt các dự án vùng xa.

Tổ chức và phát động các phong trào văn hóa, văn nghệ, thể thao nhằm chào mừng các ngày lễ lớn trong năm. Các đơn vị được giao lưu tạo món ăn tinh thần đến với tất cả các CBCNV trong Công ty.

Tuyên dương các cháu là con của các cán bộ công nhân viên có thành tích học tập và tu dưỡng đạo đức.

Tổ chức thăm hỏi, tặng quà động viên tại các dự án khó khăn. Trong các dịp ngày lễ, ngày tết tăng cường công tác kiểm tra và giám sát thanh toán tiền thưởng cho các CBCNV. Những bộ phận ở lại trực tại văn phòng, công trường được chăm lo đầy đủ.

Khen thưởng đột xuất đối với CBCNV có những sáng kiến đóng góp cho sự phát triển Công ty.

Kiểm tra sức khỏe định kỳ hàng năm cho các CBCNV.

Hàng năm dịp Tết Nguyên đán công ty tổ chức khoản 400 phần quà tết để động viên khích lệ tinh thần CBCNV.

c) Hoạt động đào tạo người lao động

Tổ chức bồi dưỡng các kỹ năng liên quan đến hoạt động doanh nghiệp như: An toàn vệ sinh lao động; Phòng cháy chữa cháy; Bồi dưỡng nghiệp vụ chỉ huy trường công trường; Bồi dưỡng quản lý hợp đồng theo FIDIC; Tập huấn các thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng; Bồi dưỡng nghiệp vụ kế toán; Đào tạo và vận hành hệ thống quản lý an toàn và sức khỏe nghề nghiệp OHSAS 18001-2007; Đào tạo nghiệp vụ về Thuế; Khóa học tập huấn phổ biến hệ thống tiêu chuẩn, giải pháp công nghệ chuyên đề khoa học công nghệ trong thiết kế, thi công, bảo trì công trình GTVT; Đào tạo chuyên đề xây dựng thang bảng lương theo giá trị và năng lực.

Tổ chức đào tạo kỹ năng nghề nghiệp hàng năm để nâng cao tay nghề đảm bảo đủ năng lực thi công các công trình, dự án.

### 5 TRÁCH NHIỆM VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị luôn có ý thức trách nhiệm đối với cộng đồng tại địa phương, xem đây là mục tiêu hành động xuyên suốt trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong năm 2016 hưởng ứng và làm tốt lời kêu gọi của Đảng và Nhà nước, Công ty đã phát động 2 đợt ủng hộ đồng bào miền Trung bị lũ lụt. Vào ngày thương binh liệt sĩ 27/7 hàng năm, Công ty luôn tổ chức các chuyến viếng thăm thương bệnh binh, đền thờ liệt sĩ, nghĩa trang liệt sĩ trong địa bàn Tỉnh BR-VT. Bên cạnh đó Công ty cũng tham gia ủng hộ quỹ cứu trợ của tỉnh BR-VT, ủng hộ quỹ vì tương lai con em chúng ta, ủng hộ quỹ đền ơn đáp nghĩa, ủng hộ quỹ vì người nghèo.

### 6 HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH

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

# PHẦN III

## BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

III.1	Đánh giá kết quả hoạt động SXKD	46
III.2	Tình hình Tài chính	48
III.3	Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017	50

UDD EEC



*“ Người tiến xa nhất là người sẵn sàng hành động  
và biết nắm bắt cơ hội. ”*

Dale Carnegie



# III.1 ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD

## 1. TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2016

Năm 2016, trong bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục phục hồi nhưng còn chậm và tiềm ẩn nhiều rủi ro. Các nền kinh tế tăng trưởng chậm, tác động đến sự phục hồi của kinh tế toàn cầu; kinh tế trong nước còn nhiều khó khăn, thách thức, tăng trưởng kinh tế thấp hơn cùng kỳ, cùng với những khó khăn chung của cả nước do tình hình thời tiết diễn biến phức tạp, xâm nhập mặn, giá nông sản thế giới tiếp tục giảm, thị trường tiêu thụ bị thu hẹp cùng với biến động khó lường của thị trường tài chính, tiền tệ thế giới đã tác động đến kinh tế nước ta. Tốc độ tăng trưởng GDP và tốc độ tăng khu vực công nghiệp chậm lại ở mức thấp. Bên cạnh đó, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng chịu nhiều tác động do ảnh hưởng của nền kinh tế nên có những thuận lợi, khó khăn nhất định.

### 1. Chỉ tiêu kế hoạch năm 2016:

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 đã thông qua KHSXKD năm 2016 như sau:

- Tổng giá trị SXKD: 1.180,330 tỷ đồng.
- Tổng doanh thu: 1.054,000 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 10,006 tỷ đồng.

### 2. Tình hình thực hiện theo kế hoạch

#### \* Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh công ty mẹ năm 2016:

Theo báo cáo riêng lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ lãi 6 tỷ đồng tăng 5 tỷ đồng so với năm 2015 trong đó doanh thu thuần tăng 653 tỷ đồng, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh tăng 2 tỷ đồng.

DVT: Đồng

Chỉ tiêu	2015	2016	Tỷ lệ
Doanh thu thuần	255.954.472.062	909.091.107.985	355,18%
Lợi nhuận trước thuế	771.649.148	5.750.069.416	745,17%
Lợi nhuận sau thuế	771.649.148	5.750.069.416	745,17%

#### \* Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2016:

DVT: Đồng

Chỉ tiêu	2015	2016	Tỷ lệ
Doanh thu thuần	306.095.647.023	978.217.234.537	319,58%
Lợi nhuận trước thuế	10.006.548.251	7.265.483.983	72,61%
Lợi nhuận sau thuế	7.182.950.533	6.165.604.983	85,84%

Kết quả sản xuất kinh doanh Công ty UDEC đạt được trong năm 2016 so với các chỉ tiêu kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông như sau:

- + Tổng giá trị SXKD đạt 93,64% so với kế hoạch;
- + Tổng doanh thu và thu nhập khác đạt 93,62% so với kế hoạch;
- + Lợi nhuận thực hiện trước thuế TNDN đạt 72,65% so với kế hoạch;
- + Lợi nhuận thực hiện sau thuế TNDN đạt 79,05% so với kế hoạch;

## KHÓ KHĂN

Tình hình thời tiết diễn biến bất thường vào cuối năm làm cho công tác thi công các công trình gặp khó khăn và trì trệ tiến độ.

Khi các hiệp định thương mại có hiệu lực, các rào cản về thuế quan sẽ bị xóa bỏ thì cạnh tranh về giá, chất lượng sẽ ngày càng khốc liệt đối với các doanh nghiệp Việt Nam, nhất là trong bối cảnh các nước có điều chỉnh về tỷ giá nhằm hỗ trợ hàng hóa trong nước.

Tình hình hội nhập khu vực, thế giới biến động làm cho thị trường lao động cạnh tranh gay gắt, các doanh nghiệp phải phát sinh thêm chi phí nhân công.

Đầu tư công thu hẹp và thắt chặt làm cho cơ hội tiếp cận của các doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn.

Gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ hỗ trợ người thu nhập thấp đã kết thúc, phân khúc nhà ở thương mại giá rẻ, nhà ở xã hội bị chững lại khiến cho nhiều khách hàng và chủ đầu tư gặp khó khăn trong việc mua, bán nhà ở.

## THUẬN LỢI

Lãi suất ngân hàng điều chỉnh giảm đã tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh nghiệp tiếp cận được nguồn vốn vay.

Thị trường bất động sản đang có dấu hiệu phục hồi nhờ chính sách tín dụng mở rộng, các đạo luật mới được thực thi như luật đầu tư, luật doanh nghiệp, luật bất động sản, luật đất đai...

Bên cạnh đó, việc triển khai các dự án bất động sản trong thời gian tới cũng sẽ nhanh hơn so với trước đây do có thêm các quy định về thu hồi dự án chậm triển khai, các yêu cầu về cam kết tiến độ, yêu cầu về góp vốn, đặt cọc...

Nhiều chính sách mới có tác động sâu rộng được điều chỉnh trong năm 2016, bên cạnh đó, tỷ giá, thị trường ngoại tệ ổn định; điều này làm cho nâng cao hiệu quả thu hút, quản lý đầu tư trực tiếp nước ngoài giúp duy trì và phát triển dòng vốn FDI.

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





## III.2 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### 1. TÌNH HÌNH TÀI SẢN

#### A. CÔNG TY MẸ

Kết thúc năm tài chính 2016, tổng tài sản của Công ty mẹ đạt 959,63 tỷ đồng, giảm 707,18 tỷ đồng (tương đương giảm 0,42 %) so với năm 2015. Trong đó, tài sản ngắn hạn chiếm 49,82 % và tài sản dài hạn chiếm 50,18 % các chỉ tiêu tài sản có sự biến động lớn trong năm 2016 gồm:

Nhóm các tài sản giảm:

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Giảm	Tỷ lệ
Nợ phải thu ngắn hạn	361.521.438.995	201.912.285.231	(159.609.153.764)	-44,15%
Tồn kho	814.329.801.581	204.900.638.358	(609.429.163.223)	-74,84%
Tài sản cố định	43.417.525.118	42.173.339.222	(1.244.185.896)	-2,87%
Chi phí xây dựng cơ bản	348.014.657.115	324.824.220.667	(23.190.436.448)	-6,66%

Nhóm các tài sản tăng:

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Tăng	Tỷ lệ
Tiền và đầu tư ngắn hạn	22.360.374.282	42.908.713.963	20.548.339.681	91,90%
Tài sản ngắn hạn khác	12.973.237.484	28.391.699.983	15.418.462.499	118,85%
Đầu tư dài hạn	48.250.272.388	98.537.100.004	50.286.827.616	104,22%
Tài sản dài hạn khác	390.925.567	427.781.889	36.856.322	9,43%

#### B. HỢP NHẤT

Kết thúc năm tài chính 2016, tổng tài sản theo báo cáo tài chính hợp nhất đạt 1078,98 tỷ đồng, giảm 716,92 tỷ đồng (tương đương giảm 0,4 %) so với năm 2015. Trong đó, tài sản ngắn hạn chiếm 46,69% và tài sản dài hạn chiếm 53,31% các chỉ tiêu tài sản có sự biến động lớn trong năm 2016 gồm:

Nhóm các tài sản giảm:

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Giảm	Tỷ lệ
Nợ phải thu ngắn hạn	367.889.006.919	209.833.649.563	(158.055.357.356)	-42,96%
Tồn kho	829.248.713.477	222.063.702.173	(607.185.011.304)	-73,22%
Tài sản cố định	81.178.110.124	77.696.839.281	(3.481.270.843)	-4,29%
Bất động sản đầu tư	98.853.245.827	90.566.572.237	(8.286.673.590)	-8,38%

Nhóm các tài sản tăng:

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Tăng	Tỷ lệ
Tiền và đầu tư ngắn hạn	23.427.557.529	43.126.626.365	19.699.068.836	84,09%
Tài sản ngắn hạn khác	13.946.892.458	28.792.137.323	14.845.244.865	106,44%
Chi phí xây dựng cơ bản	367.538.572.772	386.908.073.661	19.369.500.889	5,27%
Phải thu dài hạn	7.639.239.445	13.222.059.703	5.582.820.258	73,08%
Tài sản dài hạn khác	6.184.884.377	6.775.306.874	590.422.497	9,55%

Từ những chi tiết tăng giảm các khoản thuộc tài sản ngắn hạn và tài sản dài hạn nêu trên đã làm thay đổi cơ cấu của tài sản theo báo cáo hợp nhất như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2015	Năm 2016
Cơ cấu tài sản			
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	68.74	46.69
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	31.25	53.31

Cơ cấu tài sản thay đổi theo hướng tỷ trọng tài sản ngắn hạn giảm, tỷ trọng tài sản dài hạn tăng trong tổng tài sản.

### 2. NỢ PHẢI TRẢ

- Nợ phải trả báo cáo hợp nhất của Công ty tính đến 31/12/2016 là 669,29 tỷ đồng, giảm 51,8 % so với đầu năm. Xét về cơ cấu nợ phải trả, nợ ngắn hạn chiếm 59,2 % và nợ dài hạn chiếm 40,8%.
- Tính đến ngày 31/12/2016, vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn của Công ty là 105 tỷ đồng, giảm 119 tỷ đồng tương đương mức giảm 52,95 % so với đầu năm.
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn của Công ty tính đến hết ngày 31/12/2016 là 191 tỷ đồng, giảm 155 tỷ đồng, tương đương mức giảm 44,74 % so với đầu năm.
- Thời hạn thanh toán các khoản nợ phải trả tài chính báo cáo hợp nhất 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
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>334.267.632.418</b>	<b>117.405.534.211</b>	<b>152.916.794.055</b>	<b>604.589.960.684</b>
Vay và nợ	105.371.088.168	97.253.209.491	94.000.508.971	296.624.806.630
Phải trả người bán, phải trả khác	204.005.224.281	20.152.324.720	58.916.285.084	283.073.834.085
Chi phí phải trả	24.891.319.969			24.891.319.969
<b>Tại ngày 01/01/2016</b>	<b>877.883.136.838</b>	<b>96.006.055.963</b>	<b>319.290.179.026</b>	<b>1.293.179.371.827</b>
Vay và nợ	223.982.227.987	77.510.056.243	268.595.508.971	570.087.793.201
Phải trả người bán, phải trả khác	634.042.077.786	18.495.999.720	50.694.670.055	703.232.747.561
Chi phí phải trả	19.858.831.065			19.858.831.065



## III.3 KẾ HOẠCH NĂM 2017



### 3.1 MỤC TIÊU KẾ HOẠCH

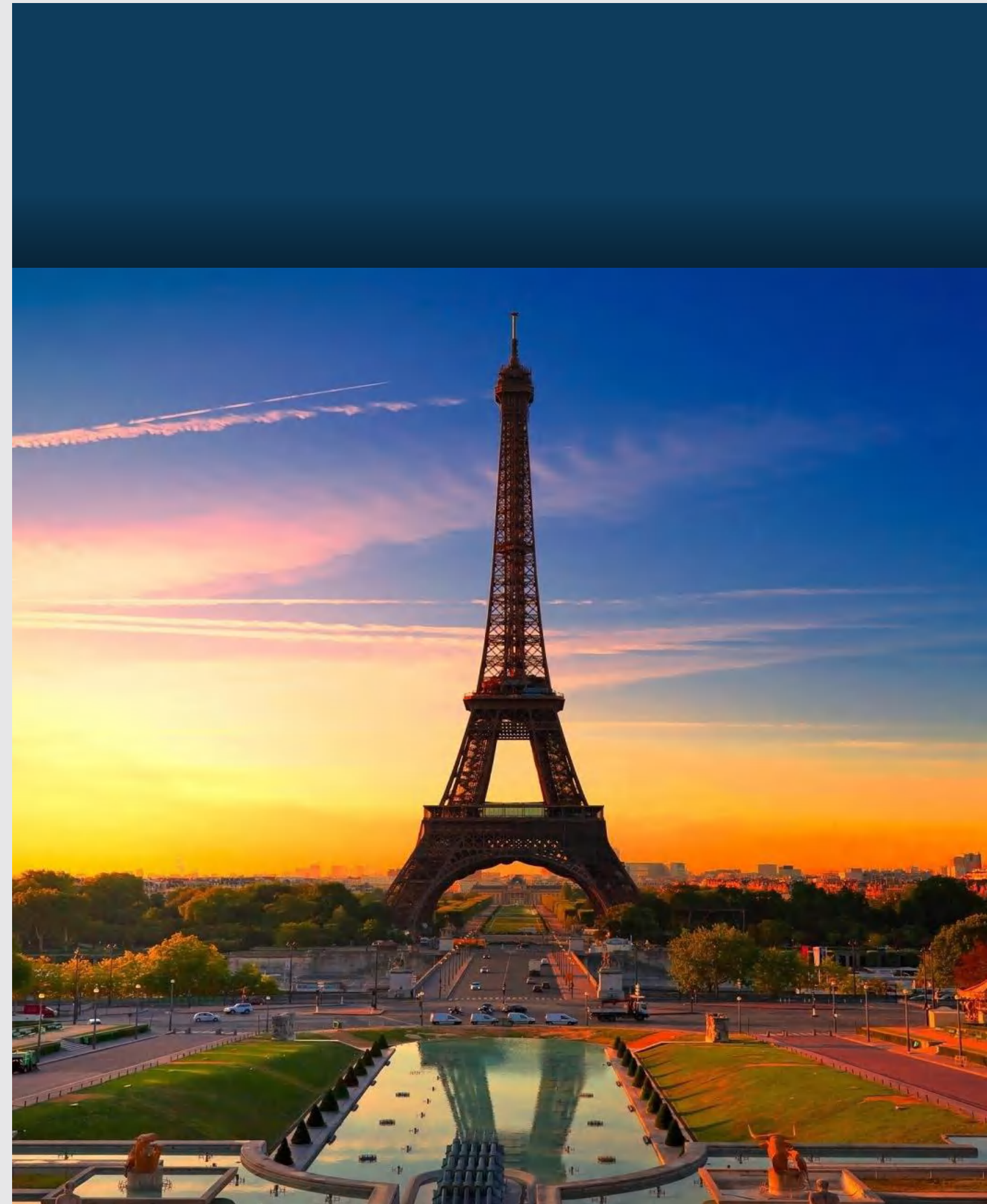


#### ● Chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 - Công ty mẹ

STT	Chỉ tiêu kế hoạch	ĐVT	Thực hiện năm 2016	Kế hoạch năm 2017	Tỷ lệ KH 2017 so với TH 2016
1	Tổng giá trị sản xuất kinh doanh.	Tỷ đồng	994,70	586,09	58,92%
2	Tổng doanh thu và thu nhập khác	Tỷ đồng	915,05	521,41	56,98%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	5,75	18,67	324,69%

#### ● Chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 - Hợp nhất

STT	Chỉ tiêu kế hoạch	ĐVT	Thực hiện năm 2016	Kế hoạch năm 2017	Tỷ lệ KH 2017 so với TH 2016
1	Tổng giá trị sản xuất kinh doanh.	Tỷ đồng	1.109,29	683,83	62,72%
2	Tổng doanh thu và thu nhập khác	Tỷ đồng	986,69	618,84	62,72%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	7,27	18,47	254,23%



## 3.2 GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2017

### 1. Đối với công tác tổ chức

- Tăng cường áp dụng và thực hiện tốt hệ thống quản lý chất lượng sản phẩm theo tiêu chuẩn Quốc tế ISO 9001 – 2008.

- Tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức phù hợp với sự phát triển của Công ty. Bố trí, điều động, sắp xếp nguồn nhân lực linh hoạt để phát huy được năng lực của từng CB.CNV trong bộ máy và cách thức hoạt động chuyên nghiệp theo phương châm "**Trung thực – trách nhiệm – kỷ cương – hiệu quả**".

- Xây dựng đội ngũ lãnh đạo, cán bộ, nhân viên đoàn kết, đồng tâm nhất trí trong toàn Công ty.

- Tăng cường triển khai các khóa đào tạo nội bộ cho CB.CNV, giúp tiết kiệm chi phí đào tạo, cũng như trao đổi chia sẻ kinh nghiệm thực tế công việc một cách hệ thống và hiệu quả.

- Tiếp tục triển khai, giám sát thực hiện các chiến lược, nâng cao năng suất, chất lượng có hiệu quả. Tập trung nguồn vốn, nguồn nhân lực để nâng cao năng suất lao động và chất lượng sản phẩm.

- Cải thiện môi trường kinh doanh, tăng cường việc kiểm tra chi đạo một cách liên tục và xuyên suốt, kịp thời xử lý những khó khăn. Thường xuyên kiểm soát việc thực hiện kế hoạch thông qua tiến độ tổ chức thi công.

- Thực hiện công tác khen thưởng, kỷ luật nghiêm túc, kịp thời, tạo động lực cho những CB.CNV có những thành tích tốt trong lao động, sản xuất, đồng thời cũng răn đe đối với những CB.CNV không đáp ứng được nhiệm vụ được giao.

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

### 2. Đối với công tác thi công xây lắp

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

- Thi công các công trình theo đúng tiến độ kế hoạch đề ra; thực hiện giám sát chặt chẽ trong thi công của từng công trình; đảm bảo vốn thi công cho các công trình.

- Áp dụng và kiểm soát chặt chẽ công tác thi công, cung cấp vật tư, thiết bị đầu vào; tuân thủ đúng các định mức và thực hành tiết kiệm tối đa trong sản xuất kinh doanh.

- Chủ động ứng phó với các vấn đề có thể xảy ra như: giá vật tư tăng cao, thay đổi thiết kế, thời tiết bất lợi... để thi công công trình theo đúng kế hoạch về thời gian cũng như doanh thu, lợi nhuận.

- Nâng cao năng lực, trình độ chuyên môn của các cán bộ kỹ thuật, đặc biệt là cấp chỉ huy trưởng công trình bằng biện pháp đào tạo tại chỗ, tuyển dụng mới, sắp xếp lại đội ngũ cán bộ kỹ thuật phù hợp với yêu cầu công việc, để có khả năng làm việc độc lập, cũng như thực hiện được các quyền và nghĩa vụ đối với chủ đầu tư và các bên liên quan, làm cho công tác thi công công trình đúng tiến độ, mang lại hiệu quả cho Công ty.

- Đối với những công trình trong kế hoạch năm 2016 còn vướng mắc chưa triển khai thi công được cần làm việc với chủ đầu tư để cùng tháo gỡ khó khăn, vướng mắc để công trình sớm được triển khai.

- Chủ động tìm kiếm dự án, công trình mới để thi công đem lại sản lượng, doanh thu đáp ứng việc thực hiện kế hoạch được giao.  
- Kiểm soát và điều hành thực hiện khối lượng, giá trị thi công hàng tuần, tháng, quý, năm sát với kế hoạch đề ra.

### 3. Đối với công tác sản xuất, thi công bê tông nhựa nóng và các sản phẩm cấu kiện bê tông đúc sẵn:

Nhận thấy rằng, thị trường bê tông nhựa nóng và các sản phẩm cấu kiện bê tông đúc sẵn rất nhiều tiềm năng, và với năng lực hiện có Công ty tiếp tục phát triển mạnh trong lĩnh vực này, cụ thể:

- Quy hoạch, xây dựng lại mặt bằng, đầu tư máy móc, thiết bị, nhà máy sản xuất công nghiệp đáp ứng nhu cầu sản xuất và cung cấp sản phẩm.

- Đẩy mạnh công tác Marketing, với trọng tâm là chất lượng sản phẩm và sự chuyên nghiệp trong thi công để tiếp cận và tạo niềm tin cho khách hàng.

- Xây dựng định mức tiêu hao vật tư linh hoạt, phù hợp với tình hình thực tế từng công trình để đưa đến cho khách hàng sản phẩm chất lượng tốt cùng với mức giá có lợi cho khách hàng.

- Tổ chức sản xuất kinh doanh an toàn, tiết kiệm, tránh thất thoát vật tư; thường xuyên bảo trì, bảo dưỡng máy móc thiết bị, để giảm thiểu hư hỏng.

- Xây dựng bộ tiêu chuẩn về sản phẩm, quy trình sản xuất, vật tư đầu vào một cách khoa học, chuyên nghiệp và hiệu quả.

### 4. Đối với công tác đầu tư và kinh doanh bất động sản

- Trong năm 2017, Công ty sẽ tìm kiếm thị trường, quỹ đất để đầu tư các dự án bất động sản có quy mô nhỏ và vừa nhằm tạo ra nguồn thu, lợi nhuận nhanh cho Công ty. Song song đó, Công ty cũng tìm kiếm nguồn bất động sản để thực hiện các dự án bất động sản lớn, dài hạn.

- Tìm kiếm tham gia cơ hội đầu tư vào một số dự án trọng điểm mang tính chiến lược đối với sự phát triển của Công ty trong tương lai thông qua các hình thức đầu tư góp vốn hoặc hợp tác kinh doanh.

- Rà soát lại các dự án đầu tư, bất động sản hiện có, từ đó Công ty sẽ thực hiện chuyển nhượng những khoản đầu tư không đạt hiệu quả như kỳ vọng để có nguồn vốn đầu tư mới có hiệu quả hơn.

- Tìm kiếm khách hàng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 187 Võ Thị Sáu, thành phố Vũng Tàu.

### 5. Định hướng mở rộng lĩnh vực hoạt động mới của Công ty

- Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã và đang phát triển nhiều khu công nghiệp và hệ thống cảng biển nước sâu, đây là cơ hội cho các doanh nghiệp hoạt động dịch vụ về lĩnh vực này. Do đó Công ty sẽ phát triển thêm lĩnh vực dịch vụ hỗ trợ khu công nghiệp và trung tâm dịch vụ logistics nhằm tận dụng tiềm năng sẵn có để mang lại nguồn lực cho Công ty.

- Công ty chủ động tìm kiếm các đối tác, nhà đầu tư có năng lực để hợp tác thực hiện các hợp đồng xây dựng theo hình thức BT, BOT...

- Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị về phát triển mảng nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, trong năm 2017 Công ty sẽ tập trung nghiên cứu mô hình phù hợp với định hướng phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và quyết tâm trong năm 2017 thực hiện các thủ tục để có được dự án nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

### 6. Đối với hoạt động SXKD của các công ty con

#### a. Công ty Cổ phần Thành Chí

- Đề ra biện pháp quản trị phù hợp để cùng Công ty xây dựng định hướng phát triển hơn nữa.

- Công ty tiếp tục ổn định sản xuất kinh doanh với mức doanh thu và lợi nhuận cao góp phần vào hoàn thành kế hoạch của Công ty UDEC.

- Công ty có kế hoạch tài chính để thực hiện việc chia cổ tức cho các cổ đông nhằm mang lại nguồn thu từ hoạt động đầu tư của Công ty UDEC.

#### b. Công ty TNHH Du lịch UDEC

- Trong năm 2017, Công ty UDEC sẽ tăng cường hỗ trợ về nhân lực cũng như vật lực cho Công ty TNHH Du lịch UDEC để ổn định sản xuất kinh doanh, mang lại hiệu quả đầu tư dự án của Công ty UDEC.

- Công ty chủ động lập kế hoạch, tìm kiếm khách hàng khai thác tối đa công năng của Khách sạn, nhằm nâng cao doanh thu cho Công ty.

- Công ty chủ động tìm kiếm giải pháp quản lý phù hợp để đưa Khách sạn Nemo hoạt động có hiệu quả như dự án đã lập.

### 7. Đối với các công tác Đảng, Đoàn thể

#### a. Công tác Đảng:

- 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 2017. Triển khai thực hiện các chỉ thị, nghị quyết của cấp trên.

- Tiếp tục nâng cao vai trò và năng lực lãnh đạo của tổ chức Đảng trong công ty cổ phần có phần vốn góp của Nhà nước, tham gia xây dựng các chủ trương, mục tiêu và kế hoạch SXKD của Công ty. Lãnh đạo và tham gia với HĐQT, Ban TGD Công ty tiếp tục huy động mọi nguồn lực đẩy mạnh sản xuất kinh doanh đưa Công ty phát triển bền vững.

#### b. Công tác Công đoàn:

- 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.

- Chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho CB. CNV trong Công ty, để cho người lao động cảm thấy tin tưởng và gắn bó lâu dài với Công ty.

- Thực hiện công tác đóng góp xã hội để chia sẻ bớt những khó khăn mà đồng bào đang phải gánh chịu.

#### c. Công tác Đoàn Thanh niên:

- Tiếp tục làm tốt công tác tư tưởng đoàn viên thanh niên trong Công ty, tạo niềm tin để đoàn 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.

- Tổ chức, phát động các phong trào của Đoàn gắn với hoạt động cụ thể của Công ty qua đó giới thiệu được hình ảnh người thanh niên Công ty UDEC đến với bên ngoài.



## PHẦN IV

# ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

IV.1	Đánh giá tình hình hoạt động của Công ty năm 2016	56
IV.2	Kết quả giám sát Ban Tổng giám đốc và Cán bộ quản lý khác	58
IV.3	Kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2017	60



*“ Một con tàu sẽ an toàn khi neo đậu ở bến cảng...  
Nhưng người ta đóng tàu không phải vì mục đích như vậy ”*

Danh ngôn



## IV.1 ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY TRONG NĂM 2016

Năm 2016, trong bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục phục hồi nhưng còn chậm và tiềm ẩn nhiều rủi ro. Các nền kinh tế tăng trưởng chậm, tác động đến sự phục hồi của kinh tế toàn cầu; kinh tế trong nước còn nhiều khó khăn, thách thức, tăng trưởng kinh tế thấp hơn cùng kỳ, cùng với những khó khăn chung của cả nước do tình hình thời tiết diễn biến phức tạp, xâm nhập mặn, giá nông sản thế giới tiếp tục giảm, thị trường tiêu thụ bị thu hẹp cùng với biến động khó lường của thị trường tài chính, tiền tệ thế giới đã tác động đến kinh tế nước ta.

Tốc độ tăng trưởng GDP và tốc độ tăng khu vực công nghiệp chậm lại ở mức thấp. Bên cạnh đó, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng chịu nhiều tác động do ảnh hưởng của nền kinh tế nên có những thuận lợi, khó khăn nhất định. 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.

Từ những tháng đầu năm 2016 và sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016, 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. Từ những nỗ lực đó trong năm 2016 với định hướng phát triển mạnh trong lĩnh vực sản xuất, thi công BTNN và công BTLT đúc sẵn, trên cơ sở đó Công ty đã có những bước phát triển đột phá trong lĩnh vực này đã đem lại doanh thu và lợi nhuận đáng kể trong sản xuất kinh doanh của Công ty. Công ty đã giải quyết dứt điểm được việc tồn tại khó khăn kéo dài lâu nay là giải phóng mặt bằng cho Chung cư Bàu Sen bảo đảm lợi ích cho những khách hàng đã mua sản phẩm của Chung cư Bàu Sen.

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 2016 với các chỉ tiêu chủ yếu cơ bản như sau:

*Đơn vị tính: Tỷ đồng*

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2016	Thực hiện năm 2016	Tỷ lệ % TH so KH năm 2016
1	Tổng doanh thu	1.054,00	986,69	93,61%
2	Lợi nhuận trước thuế	10,00	7,26	72,60%
3	Lợi nhuận sau thuế	7,81	5,00	64,02%
4	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đ/cp)	178	144	81,13%

(Chi tiết các chỉ tiêu thực hiện được thể hiện trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh đã được kiểm toán năm 2016 của Công ty).

## IV.2 KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI TỔNG GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH

### 1. Về công tác nhân sự Ban điều hành:

Trong năm 2016, HĐQT đã tiếp tục triển khai việc kiện toàn Ban Tổng Giám đốc công ty, bổ nhiệm ông Võ Thành Tài – thành viên HĐQT đảm nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc kể từ ngày 02/11/2016. Tổng Giám đốc công ty đã ban hành quyết định phân giao nhiệm vụ công tác cụ thể cho từng thành viên trong Ban điều hành phụ trách các lĩnh vực hoạt động của công ty; khẩn trương nắm bắt và điều hành toàn diện các hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Mặc dù hoạt động trong điều kiện còn nhiều khó khăn chung nhưng với sự quyết tâm rất cao, Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc đã rất nỗ lực thực hiện các nhiệm vụ được ĐHCĐ và HĐQT giao cụ thể trong công tác điều hành và đề ra những giải pháp đẩy nhanh tiến độ, nâng cao chất lượng sản phẩm, thúc đẩy sản xuất kinh doanh, vì vậy trong năm 2016 Công ty đã từng bước vượt qua những khó khăn, phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh đề ra.

### 2. Về công tác điều hành sản xuất kinh doanh của Tổng công ty:

Ban Tổng Giám đốc đã điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty tuân thủ nghiêm túc các quy định pháp luật hiện hành, phù hợp với nội dung đăng ký kinh doanh của công ty. Các thành viên trong Ban Tổng Giám đốc luôn thể hiện trình độ chuyên môn, tinh thần trách nhiệm, bản lĩnh lãnh đạo, thực hiện tốt các nhiệm vụ được phân công, tuân thủ và triển khai đầy đủ, kịp thời các nghị quyết, quyết định của HĐQT.

Tổng Giám đốc thực hiện chế độ họp giao ban định kỳ hàng tuần với các Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Giám đốc, Phó Giám đốc các Ban nghiệp vụ, đồng thời tổ chức họp chuyên đề theo từng công việc, dự án hoặc nhóm công việc có liên quan để chỉ đạo sát sao và xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc đã rất quyết liệt trong việc tiếp tục thực hiện các giải pháp tiết giảm chi phí, sắp xếp lại tổ chức bộ máy, tinh giảm nhân lực. Căn cứ yêu cầu sản xuất kinh doanh của công ty, Ban Tổng Giám đốc đã chủ động đề xuất HĐQT các giải pháp cần thiết về tài chính, nhân sự, tái cấu trúc vốn đầu tư, huy động nguồn lực từ các đơn vị thành viên.

*Trong hoạt động xây lắp:* Trong năm 2016, Công ty tiếp tục thi công các dự án trọng điểm như đường Mỹ Xuân- Ngãi Giao- Hoà Bình; San lấp Cảng Thị Vải gói thầu PK2; Dự án đường Nguyễn Tất Thành nối dài; Đường quy hoạch D10 giai đoạn 2... Tham gia đấu thầu và nhận thầu các dự án mới như dự án Nhà xưởng thiết kế và gia công các sản phẩm may mặc xưởng Tiên Hùng (ETOP); Đường cao tốc Lộ Tê - Rạch Sỏi; Công trình khu nghỉ dưỡng Oceanami...

*Trong hoạt động sản xuất, thi công bê tông nhựa nóng và Công BTLT đúc sẵn:* Công ty đã có những bước tăng trưởng đột phá trong lĩnh vực này; Theo đó sản lượng BTNN tăng 60% so với năm 2015, trong năm 2016 lĩnh vực này đã đem lại doanh thu và lợi nhuận đáng kể trong sản xuất kinh doanh của Công ty.

*Trong hoạt động kinh doanh bất động sản:* Trong năm 2016 Công ty đã thực hiện thu hồi vốn từ lô đất tại đường Nguyễn Tất Thành, phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa, tổng số tiền thu được là 15,454 tỷ đồng. Công ty đã chuyển nhượng dự án Chung cư Bàu Sen cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh giải quyết dứt điểm được việc tồn tại khó khăn kéo dài lâu nay là giải phóng mặt bằng cho Chung cư Bàu Sen, đến nay đã hoàn thành 100% nghĩa vụ theo hợp đồng với Công ty Hưng Thịnh.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc công ty đã phối hợp tốt với tổ chức cơ sở đảng, đoàn thể của công ty trong việc tổ chức các đợt thi đua sản xuất kinh doanh, các hoạt động phong trào văn hóa văn nghệ, thể dục thể thao, củng cố sự đồng thuận trong hoạt động của công ty. Ban điều hành đã có các chính sách khen thưởng, phúc lợi thích hợp để kịp thời động viên, khuyến khích, các cán bộ nhân viên có thành tích tốt trong hoạt động sản xuất kinh doanh.



## IV.3 KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2017

### CÁC GIẢI PHÁP CỦA HĐQT

Trên cơ sở đánh giá những việc đã làm được và chưa làm được trong thời gian qua và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016 do Ban điều hành đề xuất, 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 2016 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 2017 đầy tự tin hơn, qua đó HĐQT xác định một số nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm cần thực hiện trong năm 2017 như sau:

Tập trung chỉ đạo và giám sát Ban điều hành triển khai kế hoạch SXKD năm 2017 được ĐHĐCĐ phê duyệt, trọng tâm là hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận và cổ tức.

Tiếp tục tập trung chỉ đạo Ban điều hành thực hiện các giải pháp nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh, tìm kiếm, mở rộng và tạo thêm lợi nhuận từ các dự án thuộc lĩnh vực kinh doanh chính của công ty, tiếp tục kiên trì với định hướng lấy thi công xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản, sản xuất, thi công bê tông nhựa nóng và Công BTLT đúc sẵn làm nòng cốt định hướng năm 2017 hoạt động kinh doanh sản xuất của Công ty sẽ có những bước phát triển đột phá vượt bậc.

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.



Công tác quản lý điều hành

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. Nâng cao năng lực, trình độ chuyên môn của các cán bộ kỹ thuật, đặc biệt là cấp chỉ huy trưởng công trình bằng biện pháp đào tạo tại chỗ, tuyển dụng mới, sắp xếp lại đội ngũ cán bộ kỹ thuật phù hợp với yêu cầu công việc, để có khả năng làm việc độc lập, cũng như thực hiện được các quyền và nghĩa vụ đối với chủ đầu tư và các bên liên quan, làm cho công tác thi công công trình đúng tiến độ, mang lại hiệu quả cho Công ty. Áp dụng và kiểm soát chặt chẽ công tác thi công, cung cấp vật tư, thiết bị đầu vào; tuân thủ đúng các định mức và thực hành tiết kiệm tối đa trong sản xuất kinh doanh. Đối với những công trình trong kế hoạch năm 2016 còn vướng mắc chưa triển khai thi công được cần làm việc với chủ đầu tư để cùng tháo gỡ khó khăn, vướng mắc để công trình sớm được triển khai.



Hoạt động thi công xây lắp

Tìm kiếm tham gia cơ hội đầu tư vào một số dự án trọng điểm mang tính chiến lược đối với sự phát triển của Công ty trong tương lai thông qua các hình thức đầu tư góp vốn hoặc hợp tác kinh doanh. Rà soát lại các dự án đầu tư, bất động sản hiện có, từ đó Công ty sẽ thực hiện chuyển nhượng những khoản đầu tư không đạt hiệu quả như kỳ vọng để có nguồn vốn đầu tư mới có hiệu quả hơn. Tìm kiếm nguồn bất động sản để thực hiện các dự án bất động sản lớn, dài hạn.



Hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS

Xây dựng định mức tiêu hao vật tư linh hoạt, phù hợp với tình hình thực tế từng công trình để đưa đến cho khách hàng sản phẩm chất lượng tốt cùng với mức giá có lợi cho khách hàng. Xây dựng bộ tiêu chuẩn về sản phẩm, quy trình sản xuất, vật tư đầu vào một cách khoa học, chuyên nghiệp và hiệu quả. Trong năm 2017 phát triển sản phẩm, xây dựng và mở rộng nhà máy ra thị trường rộng rãi hơn.



Hoạt động sản xuất thi công BTNN

Trong năm 2017 Công ty sẽ tập trung nghiên cứu mô hình phù hợp với định hướng phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và quyết tâm thực hiện các thủ tục để có được dự án nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao. Đồng thời sẽ phát triển thêm lĩnh vực dịch vụ hỗ trợ khu công nghiệp và trung tâm dịch vụ logistics nhằm tận dụng tiềm năng sẵn có để mang lại nguồn lực cho Công ty. Tìm kiếm các đối tác, nhà đầu tư có năng lực để hợp tác thực hiện các hợp đồng xây dựng theo hình thức BT, BOT...



Định hướng mở rộng lĩnh vực mới



# PHẦN V

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

V.1	Hội đồng quản trị	66
V.2	Ban kiểm soát	68
V.3	Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích	69





“ *Người bi quan phàn nàn về cơn gió;  
Người lạc quan chờ đợi nó đổi chiều;  
Người thực tế điều chỉnh lại cánh buồm.* ”

William Arthur Ward

# V.1 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## 1. Thành viên và cơ cấu HĐQT

(Xin vui lòng xem chi tiết tiểu sử thành viên HĐQT ở Phần I)

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị (tính đến ngày 31/12/2016)

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	0,033%
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			<b>65.900</b>	<b>0,18%</b>

## 2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

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

## 3. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị:

STT	Họ tên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Trịnh Hàng	Chủ tịch	05	100%	Không
2	Hồ Thanh Côn	Thành viên	05	100%	Không
3	Trần Thái Hòa	Thành viên	05	100%	Không
4	Võ Thành Tài	Thành viên	05	100%	Không
5	Trần Ngọc Tuấn	Thành viên	05	100%	Không

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 tham gia cơ hội đầu tư vào một số dự án trọng điểm mang tính chiến lược đối với sự phát triển của Công ty trong tương lai thông qua các hình thức đầu tư góp vốn hoặc hợp tác kinh doanh.

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.

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

Trong năm 2016, 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

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

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

Trong năm 2016 các thành viên HĐQT, thành viên BKS, Tổng Giám đốc điều hành, các cán bộ quản lý khác và Thư ký công ty có tham gia các đợt tập huấn, hội thảo về lĩnh vực chứng khoán do Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM và UBCKNN tổ chức.

## Trong năm 2016, Hội đồng quản trị đã ban hành những Nghị quyết/Quyết định

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Nội dung
1	01/NQ.HĐQT-UDEC 15/03/2016	- Thông qua việc sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty con Công ty TNHH MTV Du lịch UDEC; - Thông qua việc bổ nhiệm Hội đồng thành viên và Kiểm soát viên của công ty con Công ty TNHH MTV Du lịch UDEC.
2	02/NQ.HĐQT-UDEC 06/05/2016	- Thông qua kết quả hoạt động kinh doanh quý 1 năm 2016; - Thông qua kế hoạch kinh doanh quý 2 năm 2016 và trong thời gian tới: Lập phương án kinh doanh các lô đất hiện có của công ty để thu hồi vốn và nhằm đạt doanh thu từ kinh doanh bất động sản theo kế hoạch năm 2016 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua; đẩy mạnh việc tham gia đấu thầu và nhận thầu các công trình khác trong kế hoạch năm 2016; hoàn thiện pháp lý về đất đai và quy hoạch phân khu xây dựng nhà máy sản xuất công nghiệp để nâng cao hiệu quả sản xuất; tìm kiếm đối tác để khác thác kinh doanh các dịch vụ của khách sạn NEMO. - Thống nhất về chủ trương nghiên cứu mở rộng lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh mới của công ty trong lĩnh vực môi trường, nông nghiệp và nuôi trồng.
3	03/NQ.HĐQT-UDEC 23/06/2016	- Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC là đơn vị kiểm toán độc lập báo cáo tài chính năm 2016 cho công ty.
4	04/NQ.HĐQT-UDEC 10/08/2016	- Thông qua kết quả hoạt động kinh doanh quý 2 năm 2016 và 06 tháng đầu năm 2016.
5	05/NQ.HĐQT-UDEC 02/11/2016	- Thông qua kết quả hoạt động kinh doanh quý 3 năm 2016; - Thông qua việc bổ nhiệm ông Võ Thành Tài – Trưởng phòng Kế hoạch Kinh doanh giữ chức danh Phó Tổng Giám đốc công ty kể từ ngày 02/11/2016; - Thông qua việc tổ chức lại các phòng ban và bổ nhiệm nhân sự lãnh đạo các phòng ban theo Tờ trình đề xuất của Tổng Giám đốc công ty
6	01/QĐ.HĐQT-UDEC 15/03/2016	- Bổ nhiệm Hội đồng thành viên công ty con Công ty TNHH MTV Du lịch UDEC, gồm các ông: Hồ Thanh Côn, Võ Thành Tài, Cao Văn Long, Hồ Kiên Cường; nhiệm kỳ của Hội đồng thành viên là 05 năm kể từ ngày ký quyết định.
7	02/QĐ.HĐQT-UDEC 15/03/2016	- Bổ nhiệm Kiểm soát viên công ty con Công ty TNHH MTV Du lịch UDEC, gồm ông Lê Vy Thùy, ông Nguyễn Công Thao, bà Trần Thị Thu Thủy; nhiệm kỳ của Kiểm soát viên là 05 năm kể từ ngày ký quyết định.
8	03/QĐ.HĐQT-UDEC 02/11/2016	- Bổ nhiệm ông Võ Thành Tài giữ chức danh Phó Tổng Giám đốc công ty; thời gian bổ nhiệm 05 năm kể từ ngày ký quyết định.

## V.2 BAN KIỂM SOÁT

### 1. Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát

Danh sách thành viên Ban kiểm soát (tính đến ngày 31/12/2016)

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

### 2. Các hoạt động của Ban kiểm soát năm 2016

- 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 2016, 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 2016 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 2016, 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. Phát huy tính chủ động trong việc tìm kiếm công việc và tổ chức nghiêm 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 2016.

## V.III 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 2016:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập (triệu đồng/năm)
I	<b>Tiền lương Hội đồng quản trị</b>		<b>373,9</b>
1	Trịnh Hàng	Chủ tịch HĐQT chuyên trách	373,9
II	<b>Thù lao Hội đồng quản trị</b>		<b>168</b>
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	42
III	<b>Tiền lương Ban điều hành</b>		<b>995,27</b>
1	Hồ Thanh Côn	Tổng Giám đốc	274,95
2	Trần Thái Hòa	Phó Tổng giám đốc	236,90
3	Võ Ngọc Dũng	Phó Tổng giám đốc	233,52
	Võ Thành Tài	Phó Tổng giám đốc	32,42
5	Lê Vy Thùy	Kế toán trưởng	217,47
IV	<b>Tiền lương Ban kiểm soát</b>		<b>163,84</b>
1	Nguyễn Thị Thảo	Trưởng BKS chuyên trách	163,84
V	<b>Thù lao Ban kiểm soát</b>		<b>72</b>
1	Vũ Thị Hương	Thành viên	36
2	Phạm Thị Kim Ngân	Thành viên	36

➤ **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	

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

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

2. Các giao dịch khác : Không phát sinh.

**PHẦN VI**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**2016**





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

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2016*



### **NỘI DUNG**

Trang

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	74 - 75
Báo cáo kiểm toán độc lập	76 - 77
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	78 - 80
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	81
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	82 - 83
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	84- 115

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

## 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 GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Trần Thái Hòa	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 17/01/2017)
Ông Trịnh Hàng	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 17/01/2017)
Ông Hồ Thanh Côn	Thành viên	
Ông Trần Ngọc Tuấn	Thành viên	
Ông Nguyễn Thế Thường	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 17/01/2017)

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

Ông Hồ Thanh Côn	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Thái Hòa	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 17/01/2017)
Ông Võ Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Võ Thành Tài	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 02/11/2016)

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

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

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số 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 31/12/2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

## Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Hồ Thanh Côn**

Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 23 tháng 03 năm 2017

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được lập ngày 23 tháng 03 năm 2017, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Công ty TNHH Hãng Kiểm Toán AASC



**Nguyễn Thanh Tùng**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận hành nghề kiểm toán  
số 0063-2013-002-1  
*Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2017*



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

**Báo cáo tài chính HN 2016  
UDEC**



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>503.816.115.424</b>	<b>1.234.512.170.383</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>42.726.626.365</b>	<b>23.427.557.529</b>
111	1. Tiền		21.172.876.364	21.927.557.529
112	2. Các khoản tương đương tiền		21.553.750.001	1.500.000.000
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>400.000.000</b>	<b>-</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		400.000.000	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>209.833.649.563</b>	<b>367.889.006.919</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	144.644.267.114	199.549.759.790
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	22.449.026.829	32.682.626.450
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	44.576.613.112	136.116.547.032
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.836.257.492)	(459.926.353)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>222.063.702.173</b>	<b>829.248.713.477</b>
141	1. Hàng tồn kho		222.063.702.173	829.248.713.477
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>28.792.137.323</b>	<b>13.946.892.458</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	598.512.939	573.700.704
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		7.240.451.474	8.628.477.150
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	20.953.172.910	4.744.714.604

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>575.168.869.455</b>	<b>561.394.070.244</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>6.775.306.874</b>	<b>6.184.884.377</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	6.775.306.874	6.184.884.377
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>77.696.839.281</b>	<b>81.178.110.124</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	53.928.559.330	55.980.138.698
222	- Nguyên giá		122.770.100.589	116.914.427.234
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(68.841.541.259)	(60.934.288.536)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	23.768.279.951	25.197.971.426
228	- Nguyên giá		26.119.611.764	28.469.501.057
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.351.331.813)	(3.271.529.631)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>90.566.572.237</b>	<b>98.853.245.827</b>
231	- Nguyên giá		136.030.591.151	131.419.928.427
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(45.464.018.914)	(32.566.682.600)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>386.908.073.661</b>	<b>367.538.572.772</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	386.908.073.661	367.538.572.772
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4</b>	<b>17.699</b>	<b>17.699</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.699	17.699
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>13.222.059.703</b>	<b>7.639.239.445</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	13.222.059.703	7.639.239.445
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.078.984.984.879</b>	<b>1.795.906.240.627</b>

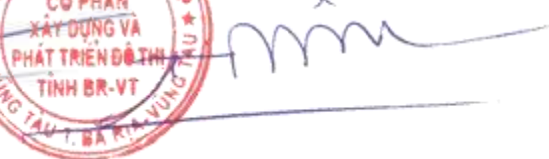
## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>669.297.089.788</b>	<b>1.389.100.215.840</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>396.116.014.111</b>	<b>972.053.980.852</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	107.801.622.093	160.684.652.262
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	57.393.604.831	86.902.170.570
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	3.028.678.545	4.089.515.327
314	4. Phải trả người lao động		1.383.133.702	1.060.188.034
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	24.891.319.969	19.858.831.065
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	-	2.114.879.788
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	96.203.602.188	473.357.425.524
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	105.371.088.168	223.982.227.987
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		42.964.615	4.090.295
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>273.181.075.677</b>	<b>417.046.234.988</b>
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	1.749.999.999	1.749.999.999
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	79.068.609.804	69.190.669.775
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	191.253.718.462	346.105.565.214
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		1.108.747.412	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>409.687.895.091</b>	<b>406.806.024.787</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>409.687.895.091</b>	<b>406.806.024.787</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		350.000.000.000	350.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		350.000.000.000	350.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.035.484.756	2.035.484.756
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.686.409.906)	(1.686.409.906)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		15.186.363.404	13.430.094.392
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		5.930.342.544	3.895.599.756
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		924.635.701	352.076.478
421b	LNST chưa phân phối năm nay		5.005.706.843	3.543.523.278
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		35.595.196.217	36.504.337.713
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.078.984.984.879</b>	<b>1.795.906.240.627</b>

  
Văn Công Đức  
Người lập biểu

  
Lê Vy Thùy  
Kế toán trưởng

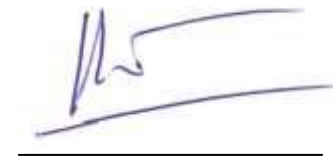
  
Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc  
Vũng Tàu, ngày 23 tháng 03 năm 2017





## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
<b>01</b>	<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>23</b>	<b>978.217.234.537</b>	<b>306.105.837.243</b>
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24	-	10.190.220
<b>10</b>	<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>25</b>	<b>978.217.234.537</b>	<b>306.095.647.023</b>
<b>11</b>	<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	<b>26</b>	<b>919.748.030.433</b>	<b>241.885.873.185</b>
<b>20</b>	<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>58.469.204.104</b>	<b>64.209.773.838</b>
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	822.473.822	1.137.238.013
22	7. Chi phí tài chính	28	23.259.202.127	26.164.592.887
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		23.259.202.127	26.164.592.887
25	8. Chi phí bán hàng	29	4.610.052.917	6.261.826.984
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	28.365.898.285	22.518.600.709
<b>30</b>	<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>3.056.524.597</b>	<b>10.401.991.271</b>
31	11. Thu nhập khác	31	7.646.282.420	1.537.788.492
32	12. Chi phí khác	32	3.437.323.034	1.933.231.512
<b>40</b>	<b>13. Lợi nhuận khác</b>		<b>4.208.959.386</b>	<b>(395.443.020)</b>
<b>50</b>	<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>7.265.483.983</b>	<b>10.006.548.251</b>
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	1.099.879.000	2.823.597.718
<b>60</b>	<b>16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>6.165.604.983</b>	<b>7.182.950.533</b>
<b>61</b>	<b>17. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ</b>		<b>5.005.706.843</b>	<b>3.543.523.278</b>
<b>62</b>	<b>18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</b>		<b>1.159.898.140</b>	<b>3.639.427.255</b>
<b>70</b>	<b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>34</b>	<b>144</b>	<b>102</b>

  
Văn Công Đức  
Người lập biểu

  
Lê Vy Thùy  
Kế toán trưởng

  
Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc  
Vũng Tàu, ngày 23 tháng 03 năm 2017



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2016

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>7.265.483.983</b>	<b>10.006.548.251</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		<b>44.360.904.965</b>	<b>46.534.459.042</b>
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		23.719.166.002	20.852.859.643
03	- Các khoản dự phòng		2.485.078.551	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(5.102.541.715)	(482.993.488)
06	- Chi phí lãi vay		23.259.202.127	26.164.592.887
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>51.626.388.948</b>	<b>56.541.007.293</b>
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		141.280.099.241	(31.384.953.328)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		607.185.011.304	(73.132.020.755)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(460.039.866.190)	112.726.757.830
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(2.659.083.428)	(1.672.897.084)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(24.068.123.705)	(27.173.501.568)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.117.622.474)	(2.038.264.118)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	46.807.849
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.206.788.510)	(1.773.242.216)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>309.000.015.186</b>	<b>32.139.693.903</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(22.196.797.238)	(68.548.218.423)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		5.536.363.637	90.909.091
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(900.000.000)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		500.000.000	-
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	23.814.832.801
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		822.473.822	1.017.923.809
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(16.237.959.779)</b>	<b>(43.624.552.722)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		224.388.896.446	216.663.612.569
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(497.851.883.017)	(211.778.933.427)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(3.197.318.250)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(273.462.986.571)</b>	<b>1.687.360.892</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2016

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>19.299.068.836</b>	<b>(9.797.497.927)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>23.427.557.529</b>	<b>33.225.055.456</b>
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	3	<b>42.726.626.365</b>	<b>23.427.557.529</b>

Văn Công Đức  
Người lập biểu

Lê Vy Thùy  
Kế toán trưởng

Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc  
Vũng Tàu, ngày 23 tháng 03 năm 2017

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2016

## 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 2016 hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây lắp, kinh doanh bất động sản và sản xuất vật liệu xây dựng.

**Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2016 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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.

### 2.4. Công cụ tài chính

#### Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư 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.

### 2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

## 2.6. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

## 2.7. Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.8. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

## 2.9. Tài sản cố định

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.10. 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 m<sup>2</sup> 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

từ do 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 m<sup>2</sup> 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.

## 2.11. Chi phí trả trước

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

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

## 2.12. Các khoản nợ phải trả

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

## 2.13. Vay và chi phí đi vay

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

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

## 2.14. Chi phí phải trả

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.

## 2.15. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

## 2.16. Vốn chủ sở hữu

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân 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 giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

## 2.17. Doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

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

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

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

### *Doanh thu hợp đồng xây dựng:*

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

## 2.18. Giá vốn hàng bán

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

## 2.19. Chi phí tài chính

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

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

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

## 2.20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

## 2.21. Các bên liên quan

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

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

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

<sup>[1]</sup>Tại ngày 31/12/2016, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng có tổng giá trị 21.553.750.001 VND được gửi tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với lãi suất 4,3%/năm, tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với lãi suất 4,5%.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH				
a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	400.000.000	400.000.000	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn <sup>[1]</sup>	400.000.000	400.000.000	-	-
	<b>400.000.000</b>	<b>400.000.000</b>	-	-

<sup>[1]</sup>Tại ngày 31/12/2016, khoản đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng có giá trị 400.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với lãi suất 6,0 %/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác	17.699	-	17.699	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>[2]</sup>	17.699	-	17.699	-
	<b>17.699</b>	-	<b>17.699</b>	-

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.

<sup>[2]</sup>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 31/12/2016 là 17.699 đồng là giá trị của 1 cổ phiếu lẻ chưa bán được.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG				
	31/12/2016		01/01/2016	
	VND		VND	
<b>Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
- Ban Quản lý dự án Ngành Nông nghiệp Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Công trình Cầu Máng Suối Giầu	18.203.278.305		21.802.081.243	
- Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	553.323.900		13.055.746.137	
- Công ty CP Du lịch Hoa Anh Đào	-		12.100.000.000	
- Ban Quản lý dự án Giao thông II: Công trình Nâng cấp, mở rộng đường Mỹ Xuân, Ngãi Giao	2.526.248.938		10.211.248.938	
- Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng TP Bà Rịa	10.370.794.730		-	
- Công ty Cổ phần BeeGreen	9.403.564.289		-	
- Các khoản phải thu khách hàng khác	103.587.056.952		142.380.683.472	
	<b>144.644.267.114</b>		<b>199.549.759.790</b>	

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN				
	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Xây Dựng Hoàng Thi	-	-	1.290.046.000	-
- Công ty Cổ phần Công Nghiệp Thương mại & Dịch vụ Nam An	654.469.519	-	1.734.721.029	-
- Công ty TNHH Thương mại Châu Âu	2.261.963.000	-	1.751.963.000	-
- Công ty TNHH Phú Mỹ	1.602.343.236	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đoàn Gia	2.100.000.000	-	-	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	15.830.251.074	-	27.905.896.421	-
	<b>22.449.026.829</b>	-	<b>32.682.626.450</b>	-



7. PHẢI THU KHÁC	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Phải thu về cổ phần hóa	500.000.000	-	500.000.000	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	4.262.330.606	-	4.262.330.606	-
Ký cược, ký quỹ	3.200.000	-	252.000.000	-
Tạm ứng	5.660.113.340	-	4.304.122.781	-
Phải thu khác	34.150.969.166	-	126.798.093.645	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Tạm phân chia hoạt động hợp tác kinh doanh khu nhà ở Á Châu	-	-	18.290.906.038	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Tạm phân chia hoạt động hợp tác kinh doanh khu nhà ở Phú Mỹ	7.367.281.094	-	79.832.508.174	-
- Phải thu Ban quản lý Công trình Trung tâm Thương mại Bà Rịa	2.040.370.464	-	2.040.370.464	-
- Phải thu các đội thi công Xi nghiệp Cầu Đường	7.945.632.303	-	8.155.632.303	-
- Ứng trước tiền đầu giá trạm trộn bê tông	551.000.000	-	8.501.000.000	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Lãi chậm thanh toán	2.354.824.075	-	2.354.824.075	-
- Tạm ứng kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án Nam QL 51	1.588.185.812	-	1.332.216.000	-
- Phải thu Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Công nghệ Thiết bị & Kiểm định Xây dựng CONINCO - Chi phí Tư vấn giám sát Công trình Bàu Sen	431.674.000	-	431.674.000	-
- Phải thu Công ty TNHH Khảo Sát Thiết Kế Tư Vấn Sài Gòn - Thẩm tra thiết kế kỹ thuật công trình Bàu Sen	408.000.000	-	208.000.000	-
- Phải thu Công ty Tư vấn Công trình Thủy Bộ Hồng Hưng - Chi phí QH 1/500 cảng nội địa Phước Hoà	300.103.100	-	300.103.100	-
- Phải thu người mua nhà - Thuế trước bạ	348.649.500	-	348.649.500	-
- Tạm ứng kinh phí chuẩn bị đầu tư đường 51C	-	-	255.969.812	-
- Tiền thuế GTGT đầu vào hóa đơn trên 20 triệu chưa thanh toán	1.919.401.618	-	-	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Tổng Hợp Miền Nam - Chi phí thiết kế căn hộ mẫu chung cư Bàu Sen	1.158.233.268	-	-	-
- Tạm ứng tiền đặt trước mua đầu giá tài sản nhà, đất số 40 Lý Thường Kiệt Phường 1-Vũng Tàu	996.600.000	-	-	-

94 | Báo cáo thường niên 2016

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Phải thu về Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.082.326.145	-	1.070.397.994	-
- Các khoản phải thu khác	5.658.687.787	-	3.675.842.185	-
	<b>44.576.613.112</b>	-	<b>136.116.547.032</b>	-
<b>b) Dài hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	6.775.306.874	-	6.184.884.377	-
	<b>6.775.306.874</b>	-	<b>6.184.884.377</b>	-

<b>8. NỢ XẤU</b>				
Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:				
	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Ban QL điều hành dự án đường 965 - Công trình sửa chữa nền đường, mặt đường 965 -QL51	152.440.000	-	152.440.000	152.440.000
BQLDA Thị Xã Bà Rịa - Công trình Khu nhà ở H20 Bà Rịa	2.591.423.980	1.813.996.786	2.591.423.980	2.591.423.980
BQLDA Thị Xã Bà Rịa - Công trình Khu nhà ở tái định cư Vạn Hạnh Tân Thành	362.334.688	253.634.282	362.334.688	362.334.688
BQLDA Giao Thông I - Công trình đường ven biển Phước Hải- Phước Tỉnh	44.000.000	-	44.000.000	44.000.000
Ban quản lý KCN - Công trình san nền KCN Đông Xuyên	158.000.000	79.000.000	158.000.000	158.000.000
Công ty Cổ phần 621 - Công trình cải tạo, nâng cấp đoạn cuối quốc lộ 51B	154.974.051	77.487.025	154.974.051	154.974.051
Công ty Điện Miền Nam	174.088.840	87.044.420	174.088.840	174.088.840
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Bảo Thư	-	-	201.006.535	-
Doanh nghiệp tư nhân Tân Phước	-	-	128.646.500	-
Công ty TNHH Hưng Trường Phát	-	-	70.300.000	-
Các đối tượng khác	510.158.446	-	59.973.318	-
	<b>4.147.420.005</b>	<b>2.311.162.513</b>	<b>4.097.187.912</b>	<b>3.637.261.559</b>

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

<b>9. HÀNG TỒN KHO</b>				
	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	5.567.166.673	-	5.445.909.622	-
Công cụ, dụng cụ	41.680.000	-	552.779.350	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	201.093.108.991	-	808.143.192.969	-
Thành phẩm	14.733.909.069	-	14.613.136.910	-
Hàng hoá	229.469.527	-	95.326.713	-
Hàng gửi đi bán	398.367.913	-	398.367.913	-
	<b>222.063.702.173</b>	<b>-</b>	<b>829.248.713.477</b>	<b>-</b>

<b>Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b>		
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Chi phí các dự án</b>		
- Chung cư Bàu Sen	-	615.489.312.405
- Khu nhà ở Phú Mỹ	3.241.431.411	3.241.431.411
<b>Các công trình xây lắp</b>		
- Trụ sở Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	3.095.910.563	2.198.706.213
- Cụm B1 - Trung tâm Hành chính Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	4.855.397.293	4.855.397.293
- Trường THPT Chuyên Lê Quý Đôn	2.888.628.972	2.888.628.972
- Quốc lộ 51B Thành phố Vũng Tàu	1.606.168.820	7.448.810.531
- Gói thầu 5a Quốc lộ 51B Thành phố Vũng Tàu	23.744.931.579	19.047.808.816
- Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ	964.166.782	1.012.297.728
- Khu du lịch Hoa Anh Đào	-	1.002.685.537
- Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ (Giai đoạn 2)	994.095.342	994.095.342
- Đường Mỹ Xuân - Ngãi Giao	17.571.101.814	6.688.381.303
- Nhà văn hóa Tân Thành, huyện Tân Thành	20.542.725.613	20.008.686.873
- Đường D10 Khu du lịch Chí Linh	-	-
- Đường Liên Cảng Cái Mép - Thị vải	-	19.434.592.841
- San lấp mặt bằng Kho Cảng Petec	15.598.880.033	15.598.880.033
- San lấp mặt bằng Cái Mép - Thị vải	5.836.735.859	6.077.237.732
- Cầu máng Suối Giàu Sông Ray	13.309.283.247	20.127.728.913
- Nhà máy xử lý nước Hồ Tràm	4.775.914.278	4.775.914.278
- Hồ chứa nước D3, D4	2.858.158.275	2.858.158.275
- Công trình đường Nguyễn Tất Thành	1.062.599.731	1.989.807.883
- San lấp mặt bằng thuộc dự án đầu tư xây dựng Cảng Thị Vải	20.250.977.802	12.716.062.700
- Xây dựng tuyến cao tốc Lộ Tè - Rạch Sỏi	9.650.652.127	-
- Các công trình khác	47.447.810.580	38.991.675.019
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác</b>	<b>797.538.870</b>	<b>696.892.871</b>
	<b>201.093.108.991</b>	<b>808.143.192.969</b>
<b>10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC</b>		
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	198.215.599	573.700.704
- Chi phí sửa chữa	183.327.668	-
- Các khoản khác	216.969.672	-
	<b>598.512.939</b>	<b>573.700.704</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Chi phí trước hoạt động của Công ty TNHH MTV Du lịch Udec	5.081.069.679	5.081.069.679
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	5.569.502.024	2.558.169.766
- Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	2.571.488.000	-
	<b>13.222.059.703</b>	<b>7.639.239.445</b>

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH					
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	20.797.987.869	71.039.564.685	24.068.197.213	1.008.677.467	116.914.427.234
- Tăng do mua sắm	-	5.041.495.044	3.250.454.545	304.905.000	8.596.854.589
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.581.293.506)	(159.887.728)	(2.741.181.234)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>20.797.987.869</b>	<b>76.081.059.729</b>	<b>24.737.358.252</b>	<b>1.153.694.739</b>	<b>122.770.100.589</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	8.051.637.450	32.637.732.439	19.322.249.999	922.668.648	60.934.288.536
- Khấu hao trong năm	1.610.593.562	6.607.945.305	2.122.777.937	64.961.631	10.406.278.435
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.339.137.984)	(159.887.728)	(2.499.025.712)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>9.662.231.012</b>	<b>39.245.677.744</b>	<b>19.105.889.952</b>	<b>827.742.551</b>	<b>68.841.541.259</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	12.746.350.419	38.401.832.246	4.745.947.214	86.008.819	55.980.138.698
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>11.135.756.857</b>	<b>36.835.381.985</b>	<b>5.631.468.300</b>	<b>325.952.188</b>	<b>53.928.559.330</b>

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 18.739.736.365 VND;
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 12.072.487.099 VND.

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH				
	Quyền sử dụng đất lâu dài	Quyền sử dụng đất có thời hạn	Cộng	
	VND	VND	VND	
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	20.057.760.000	8.411.741.057	28.469.501.057	
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.349.889.293)	(2.349.889.293)	
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>20.057.760.000</b>	<b>6.061.851.764</b>	<b>26.119.611.764</b>	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	-	3.271.529.631	3.271.529.631	
- Khấu hao trong năm	-	415.551.253	415.551.253	
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.335.749.071)	(1.335.749.071)	
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>2.351.331.813</b>	<b>2.351.331.813</b>	
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	20.057.760.000	5.140.211.426	25.197.971.426	
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>20.057.760.000</b>	<b>3.710.519.951</b>	<b>23.768.279.951</b>	

Quyền sử dụng đất lâu dài bao gồm:

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn bao gồm:

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ				
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cơ sở hạ tầng	Phương tiện truyền dẫn	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	61.410.346.853	53.144.087.385	1.302.839.644	115.857.273.882
- Tăng do đầu tư XD CB	4.610.662.724	-	-	4.610.662.724
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>66.021.009.577</b>	<b>53.144.087.385</b>	<b>1.302.839.644</b>	<b>120.467.936.606</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	18.909.986.608	13.005.127.703	651.568.289	32.566.682.600
- Khấu hao trong năm	7.452.643.611	5.314.408.739	130.283.964	12.897.336.314
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>26.362.630.219</b>	<b>18.319.536.442</b>	<b>781.852.253</b>	<b>45.464.018.914</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	42.500.360.245	40.138.959.682	651.271.355	83.290.591.282
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>39.658.379.358</b>	<b>34.824.550.943</b>	<b>520.987.391</b>	<b>75.003.917.692</b>

- 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: 9.658.379.358 đồng.

**b) Bất động sản nắm giữ chờ tăng giá**

**Báo cáo thường niên 2016 | 99**

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 m<sup>2</sup>, 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.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Khu biệt thự Long Hải	262.511.221	262.511.221
Khách sạn Golf Phú Mỹ (đổi tên thành Khách sạn Nemo) <sup>[*]</sup>	384.462.641.630	365.115.743.341
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
Quyền quản lý khu đất 227 Võ Thị Sáu	712.612.127	712.612.127
Các công trình khác	54.553.600	31.951.000
	<b>386.908.073.661</b>	<b>367.538.572.772</b>

<sup>[\*]</sup>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 m<sup>2</sup> với mục đích kinh doanh khách sạn và căn hộ cho thuê. Theo quyết định số 341/QĐ-UDEC ngày 31/12/2015 của Tổng Giám đốc công ty đã phê duyệt quyết định đồng ý thay đổi quy mô khách sạn Golf Phú Mỹ (Nemo) từ tiêu chuẩn 4 sao lên 5 sao, đồng thời chấp thuận cho Công ty TNHH Du lịch UDEC tiếp tục vận hành chạy thử khách sạn Golf Phú Mỹ (Nemo) theo tiêu chuẩn 5 sao trong năm 2016. Công trình hiện đã cơ bản hoàn thành nhưng đang trong giai đoạn vận hành thử trước khi 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.

**Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**  
Số 37 Đường 3/2, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Công ty TNHH Bàn Việt	4.849.235.290	4.849.235.290	17.881.857.333	17.881.857.333
- Công ty Cổ Phần Nam Việt	1.518.911.847	1.518.911.847	13.199.261.847	13.199.261.847
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoàng Hà	5.019.284.334	5.019.284.334	10.596.530.364	10.596.530.364
- Công ty TNHH Kỹ thuật Nền móng và Xây dựng Hồng Đức	5.800.812.253	5.800.812.253	8.800.812.253	8.800.812.253
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật liệu xây dựng số 15	6.906.888.935	6.906.888.935	9.996.276.336	9.996.276.336
- Phải trả cho các đối tượng khác	83.706.489.434	83.706.489.434	100.209.914.129	100.209.914.129
	<b>107.801.622.093</b>	<b>107.801.622.093</b>	<b>160.684.652.262</b>	<b>160.684.652.262</b>
<b>17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC</b>				
Số phải thu đầu năm	VND	Số phải nộp đầu năm	VND	Số phải nộp cuối năm
Số phải thu đầu năm	VND	Số phải nộp trong năm	VND	Số phải nộp cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	4.383.822.934	(7.690.108.369)	8.071.186.569	20.592.281.240
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	1.388.708	179.967	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.099.879.000	2.117.622.474	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	837.238.032	715.740.199	-
Thuế tài nguyên	-	1.859.512.730	1.654.303.380	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	212.586.903	212.586.903	-
Các loại thuế khác	360.891.670	7.109.899	7.109.899	360.891.670
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	7.843.580.600	8.661.753.200	-
	<b>4.744.714.604</b>	<b>4.171.187.503</b>	<b>21.440.482.591</b>	<b>20.953.172.910</b>

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

<b>18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN</b>		
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Trích trước chi phí thi công các công trình <sup>[*]</sup>	24.882.401.969	19.858.831.065
- Chi phí phải trả khác	8.918.000	-
	<b>24.891.319.969</b>	<b>19.858.831.065</b>
[*]: Chi tiết trích trước chi phí thi công các công trình tại thời điểm 31/12/2016 như sau:		
	31/12/2016	01/01/2016
- Công trình khu nhà ở H20 Lô M	1.395.036.117	1.395.036.117
- Công trình Đường D10 - giai đoạn 2	683.828.472	1.674.116.472
- Công trình khu nhà ở Phú Mỹ - huyện Tân Thành	1.495.564.573	1.495.564.573
- Công trình kho số 7, số 8 Thành Chí	863.647.525	6.748.785.784
- Công trình Đường quy hoạch D10, Khu du lịch Chí Linh	1.887.266.253	1.887.266.253
- Công trình Nâng cấp, cải tạo Đường 30/4 đoạn từ ngã ba Chí	-	2.493.145.577
- Công trình trụ sở HĐND và UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	-	874.815.433
- Công trình chung cư Bàu Sen	2.972.157.727	-
- Công trình nhà máy cung cấp nước Sông Ray	1.011.173.376	-
- Công trình nhà xưởng Tiến Hùng	3.993.429.546	-
- Công trình đường Liên Cảng Cái Mép - Thị vải	1.552.885.685	-
- Công trình khu du lịch Oceanami	6.799.432.528	-
- Các công trình khác	2.227.980.167	3.290.100.856
	<b>24.882.401.969</b>	<b>19.858.831.065</b>
<b>19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN</b>		
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu cho thuê kho nhận trước	-	2.114.879.788
	-	<b>2.114.879.788</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước của Dự án Nhà ở Phú Mỹ - Tân Thành	1.749.999.999	1.749.999.999
	<b>1.749.999.999</b>	<b>1.749.999.999</b>
<b>20. PHẢI TRẢ KHÁC</b>		
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	199.186.448	172.847.685
Bảo hiểm xã hội	347.180.975	417.517.785
Bảo hiểm y tế	11.191.647	-
Bảo hiểm thất nghiệp	4.820.597	-
Phải trả về cổ phần hóa	40.400.058.802	40.400.058.802

			31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
Các khoản phải trả, phải nộp khác			55.241.163.719	432.367.001.252
-	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
-	Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam		151.599.691	292.499.157
-	Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Côn Đảo <sup>[1]</sup>		-	96.643.824.601
-	Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu <sup>[2]</sup>		3.986.375.000	1.013.625.000
-	Lãi vay cá nhân		-	668.022.112
-	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
-	Công ty Cổ phần Tân Thành - Góp vốn liên doanh khu nhà ở Á Châu		256.169.252	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 Bàu Sen		10.884.510	10.884.510
-	Công ty Huy Hoàng - Khu dự án Hoa Anh Đào		-	1.086.903.704
-	Cổ tức phải trả cổ đông		31.312.190.470	30.262.190.470
-	Công ty Cổ phần Kinh Doanh Địa Ốc Hưng Thịnh - Tạm ứng tiền nhận chuyển nhượng		-	150.909.090.909
-	Công ty Cổ phần Kinh Doanh Địa Ốc Hưng Thịnh - Cho vay		-	40.000.000.000
-	Kinh phí đền bù dự án Đường Hạ Long lên Núi Nhỏ		2.058.156.507	-
-	Phải trả khác		8.894.738.004	9.892.756.535
			<b>96.203.602.188</b>	<b>473.357.425.524</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
Nhận ký quỹ, ký cược			152.324.720	509.624.720
Các khoản phải trả, phải nộp khác			78.916.285.084	68.681.045.055
-	Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu <sup>[2]</sup>		78.916.285.084	68.681.045.055
			<b>79.068.609.804</b>	<b>69.190.669.775</b>

<sup>[1]</sup>Theo thông báo số 97/TB-VTCD ngày 25/03/2016 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Côn Đảo đã đồng ý miễn giảm lãi phát sinh đến ngày 30/06/2015 với số tiền là 85.006.105.713 VND theo hợp đồng tín dụng số DD0079.10/HĐTD ngày 04/10/2010 ký kết giữa Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Ngân hàng TMCP Phát triển nhà đồng bằng Sông Cửu Long - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu trước đây, nay là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Côn Đảo.

<sup>[2]</sup>Công ty phân loại các khoản lãi vay phải trả này căn cứ vào kế hoạch trả nợ và thông báo của ngân hàng. Theo đó, số phải trả năm 2017 là 3.986.375.000 VND, số phải trả từ năm 2018 đến năm 2027 là 78.916.285.084 VND.





Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện như sau:

	Tại công ty mẹ <sup>[1]</sup>	Tại Công ty con <sup>[2]</sup>	Tổng Cộng
	VND	VND	VND
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	103.941.849	1.110.753.194	1.214.695.043
Trích quỹ Đầu tư phát triển	44.546.506	1.711.722.506	1.756.269.012

<sup>[1]</sup>Tại Công ty mẹ: Lợi nhuận năm 2015 được phân phối theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-UDEC ngày 08/04/2016 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016.

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	31/12/2016		01/01/2016	
	VND	Tỷ lệ %	VND	Tỷ lệ %
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%
<b>Cộng</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>100%</b>

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Năm 2016		Năm 2015	
	VND		VND	
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	350.000.000.000		350.000.000.000	
- Vốn góp đầu năm	350.000.000.000		350.000.000.000	
- Vốn góp cuối năm	350.000.000.000		350.000.000.000	

d) Cổ phiếu	31/12/2016		01/01/2016	
	VND		VND	
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành				
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35.000.000		35.000.000	
- Cổ phiếu phổ thông	35.000.000		35.000.000	
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	294.000		294.000	
- Cổ phiếu phổ thông	294.000		294.000	
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	34.706.000		34.706.000	
- Cổ phiếu phổ thông	34.706.000		34.706.000	

e) Các quỹ của công ty	31/12/2016		01/01/2016	
	VND		VND	
- Quỹ đầu tư phát triển	15.186.363.404		13.430.094.392	
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	2.626.918.076		2.626.918.076	
	<b>17.813.281.480</b>		<b>16.057.012.468</b>	

23. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	Năm 2016		Năm 2015	
	VND		VND	
Doanh thu hoạt động xây lắp	205.287.895.272		116.837.664.248	
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa khác	193.887.221.904		151.460.770.848	
Doanh thu kinh doanh bất động sản	547.382.183.245		-	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	31.659.934.116		37.807.402.147	
	<b>978.217.234.537</b>		<b>306.105.837.243</b>	

24. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU	Năm 2016		Năm 2015	
	VND		VND	
Giảm giá hàng bán	-		10.190.220	
	<b>-</b>		<b>10.190.220</b>	

25. DOANH THU THUẬN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	Năm 2016		Năm 2015	
	VND		VND	
Doanh thu hoạt động xây lắp	205.287.895.272		116.837.664.248	
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa khác	193.887.221.904		151.450.580.628	
Doanh thu kinh doanh bất động sản	547.382.183.245		-	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	31.659.934.116		37.807.402.147	
	<b>978.217.234.537</b>		<b>306.095.647.023</b>	

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN	Năm 2016		Năm 2015	
	VND		VND	
Giá vốn của hoạt động xây lắp	196.074.122.477		99.395.542.473	
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	142.506.380.334		122.349.061.481	
Giá vốn kinh doanh bất động sản	558.309.392.066		-	
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	22.858.135.556		20.141.269.231	
	<b>919.748.030.433</b>		<b>241.885.873.185</b>	

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Năm 2016		Năm 2015	
	VND		VND	
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	822.473.822		445.605.559	
Lãi thanh lý khoản đầu tư	-		649.854.406	
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-		41.778.048	
	<b>822.473.822</b>		<b>1.137.238.013</b>	



<b>28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>		
	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lãi tiền vay	23.259.202.127	26.164.592.887
	<b>23.259.202.127</b>	<b>26.164.592.887</b>

<b>29. CHI PHÍ BÁN HÀNG</b>		
	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	20.292.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.589.760.917	6.261.826.984
	<b>4.610.052.917</b>	<b>6.261.826.984</b>

<b>30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>		
	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.232.323.475	926.959.491
Chi phí nhân công	12.169.359.427	9.732.950.674
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.200.505.771	821.499.883
Chi phí dự phòng	1.376.331.139	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.907.711.103	1.002.704.080
Chi phí khác bằng tiền	10.479.667.370	10.034.486.581
	<b>28.365.898.285</b>	<b>22.518.600.709</b>

<b>31. THU NHẬP KHÁC</b>		
	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	4.280.067.893	-
Tiền điện cung cấp	973.580.255	909.416.329
Thu nhập từ phí sử dụng trong khu công nghiệp	-	589.410.000
Thu nhập từ bán công cụ, dụng cụ	133.418.182	-
Thu nhập từ các khoản công nợ xác định không phải trả	1.866.922.820	-
Thu nhập từ đánh giá mỏ đá để phân chia tiền cấp quyền khai thác	264.209.091	-
Các khoản khác	128.084.179	38.962.163
	<b>7.646.282.420</b>	<b>1.537.788.492</b>

<b>32. CHI PHÍ KHÁC</b>		
	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí thanh lý tài sản cố định	-	4.390.119
Tiền điện, nước cung cấp	1.006.041.221	892.164.344
Các khoản bị phạt	694.559.116	353.313.238
Các khoản truy thu thuế	191.290.087	-
Khấu hao Bất động sản đầu tư không cho thuê	1.124.337.260	-
Chi phí sử dụng trong khu công nghiệp	-	589.410.000
Chi phí từ đánh giá mỏ đá để phân chia tiền cấp quyền khai thác	264.209.091	-
Các khoản khác	156.886.259	93.953.811
	<b>3.437.323.034</b>	<b>1.933.231.512</b>

<b>33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH</b>		
	Năm 2016	Năm 2015
	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	1.099.879.000	2.823.597.718
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>1.099.879.000</b>	<b>2.823.597.718</b>

<b>34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU</b>		
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 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	5.005.706.843	3.543.523.278
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	5.005.706.843	3.543.523.278
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	34.706.000	34.706.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>144</b>	<b>102</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

<b>35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ</b>		
	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	144.134.032.805	173.636.056.256
Chi phí nhân công	36.840.667.916	38.403.132.488
Chi phí khấu hao tài sản cố định	22.594.828.742	20.852.859.643
Chi phí dự phòng	1.326.099.046	1.658.413.446
Chi phí dịch vụ mua ngoài	144.169.205.361	77.824.696.002
Chi phí khác bằng tiền	14.429.776.437	16.873.260.790
	<b>363.494.610.307</b>	<b>329.248.418.625</b>

<b>36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH</b>				
Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:				
	Giá trị số kế toán			
	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	42.726.626.365	-	23.427.557.529	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	195.996.187.100	(1.836.257.492)	341.851.191.199	(459.926.353)
Các khoản cho vay	400.000.000	-	-	-
Đầu tư dài hạn	17.699	-	17.699	-
	<b>239.122.831.164</b>	<b>(1.836.257.492)</b>	<b>365.278.766.427</b>	<b>(459.926.353)</b>
	Giá trị số kế toán			
	31/12/2016		01/01/2016	
	VND		VND	
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ			296.624.806.630	570.087.793.201
Phải trả người bán, phải trả khác			283.073.834.085	703.232.747.561
Chi phí phải trả			24.891.319.969	19.858.831.065
			<b>604.589.960.684</b>	<b>1.293.179.371.827</b>

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 dài hạn 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 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
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	42.726.626.365	-	-	42.726.626.365
Phải thu khách hàng, phải thu khác	187.384.622.734	6.775.306.874	-	194.159.929.608
Các khoản cho vay	400.000.000	-	-	400.000.000
Đầu tư dài hạn	-	17.699	-	17.699
<b>Cộng</b>	<b>230.511.249.099</b>	<b>6.775.324.573</b>	<b>-</b>	<b>237.286.573.672</b>
<b>Tại ngày 01/01/2016</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.427.557.529	-	-	23.427.557.529
Phải thu khách hàng, phải thu khác	335.206.380.469	6.184.884.377	-	341.391.264.846
Đầu tư dài hạn	-	17.699	-	17.699
<b>Cộng</b>	<b>358.633.937.998</b>	<b>6.184.902.076</b>	<b>-</b>	<b>364.818.840.074</b>

#### 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
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>				
Vay và nợ	105.371.088.168	97.253.209.491	94.000.508.971	296.624.806.630
Phải trả người bán, phải trả khác	204.005.224.281	20.152.324.720	58.916.285.084	283.073.834.085
Chi phí phải trả	24.891.319.969	-	-	24.891.319.969
	<b>334.267.632.418</b>	<b>117.405.534.211</b>	<b>152.916.794.055</b>	<b>604.589.960.684</b>
<b>Tại ngày 01/01/2016</b>				
Vay và nợ	223.982.227.987	77.510.056.243	268.595.508.971	570.087.793.201
Phải trả người bán, phải trả khác	634.042.077.786	18.495.999.720	50.694.670.055	703.232.747.561
Chi phí phải trả	19.858.831.065	-	-	19.858.831.065
	<b>877.883.136.838</b>	<b>96.006.055.963</b>	<b>319.290.179.026</b>	<b>1.293.179.371.827</b>

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 đảo hạn.

### 37. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường;	224.388.896.446	216.663.612.569
<b>b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;	497.851.883.017	211.778.933.427

### 38. 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.

### 39. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Năm 2016, 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.

40. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN			
Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:			
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:			
		Năm 2016	Năm 2015
		VND	VND
Thu nhập của Ban Giám đốc và HĐQT		1.319.699.158	1.130.737.778

### 41. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Một số chỉ tiêu được phân loại và điều chỉnh lại cho phù hợp với số liệu so sánh năm 2015:

	Mã số	Điều chỉnh lại trên báo cáo năm nay	Đã trình bày trên báo cáo năm trước
		VND	VND
<b>a) Bảng Cân đối kế toán hợp nhất</b>			
- Phải thu ngắn hạn khác	136	136.116.547.032	135.042.646.159
- Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.744.714.604	4.748.217.483
- Phải trả ngắn hạn khác	319	473.357.425.524	542.038.470.579
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.090.295	(1.066.307.699)
- Phải trả dài hạn khác	337	69.190.669.775	509.624.720
<b>b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>			
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	306.105.837.243	314.591.991.849
- Giá vốn hàng bán	11	241.885.873.185	250.372.027.791
<b>c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</b>			
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	112.726.757.830	90.985.099.034
- Tiền lãi vay đã trả	14	(27.173.501.568)	8.375.727.013
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	(68.548.218.423)	(82.355.788.208)

Văn Công Đức  
Người lập biểu

Lê Vy Thùy  
Kế toán trưởng

Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc  
Vũng Tàu, ngày 23 tháng 03 năm 2017

# PHẦN VII

---

## GIỚI THIỆU CÁC CÔNG TRÌNH TIÊU BIỂU CỦA CÔNG TY

- VII.1 Công trình dân dụng, công nghiệp
- VII.2 Công trình cầu đường
- VII.3 Công trình thủy lợi
- VII.4 Công trình HTKT và kho xưởng\
- VII.5 Nhà Máy Xi Nghiệp Sản Xuất Công Nghiệp





### KHÁCH SẠN TIÊU CHUẨN 4 SAO – NEMO

**Chủ đầu tư:** Công ty CP Xây dựng và Phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu  
**Giá trị dự án:** khoản 385 tỷ đồng  
**Địa điểm xây dựng:** TT Phú Mỹ - huyện Tân Thành- tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu  
**Quy mô:** 01 tầng hầm, 01 tầng lửng, 01 tầng kỹ thuật, 12 tầng lầu và sân thượng.  
**Tổng diện tích sàn xây dựng:** 23.621 m<sup>2</sup>  
**Nội dung công việc:**  
 Thi công trọn gói cả phần thô và phần hoàn thiện công trình  
 Thời điểm khởi công: Tháng 7 năm 2008  
 Thời điểm hoàn thành: Đã hoàn thành



### TRỤ SỞ KHỐI CHÍNH QUYỀN – TRUNG TÂM HCCT TỈNH BÀ RIJA – VŨNG TÀU

**Chủ đầu tư:** Ban Quản lý Dự án Sở Xây dựng  
**Giá trị dự án:** 73.147.101.000 đồng  
**Địa điểm xây dựng:** P. Phước Trung - TP. Bà Rịa- tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu  
**Quy mô:**  
 Cấp công trình: cấp II, Móng cọc BTCT đúc sẵn M400, cọc 35\*35, thi công cọc bằng búa đóng, chiều sâu mũi cọc khoảng 20-25m. Kết cấu thân công trình: khung, sàn, vách cứng bằng BTCT đá 1\*2M300 đổ tại chỗ. Kết cấu chịu lực mái bằng BTCT M300  
 Diện tích sàn: 7.011m<sup>2</sup>.  
 Chiều cao công trình: 06 tầng ( trong đó 1 tầng nửa chìm) cao 30m.  
**Nội dung công việc:**  
 Xây lắp và cung cấp lắp đặt thiết bị cho công trình  
 Thời điểm khởi công: Tháng 5 năm 2009  
 Thời điểm hoàn thành: Tháng 3 năm 2012



### NHÀ VĂN HÓA VÀ CÔNG VIÊN THUỘC TTVH HUYỆN TÂN THÀNH

**Chủ đầu tư:** Ban QLDA Đầu tư và Xây dựng huyện Tân Thành  
**Giá trị dự án:** 61.869.937.000 đồng  
**Quy mô:**  
 Khối nhà hình tròn cao 03 tầng, bao gồm các khối hội trường triển lãm; khối hành chính quản trị, khối câu lạc bộ năng khiếu; khối thư viện truyền thống; Tổng diện tích sàn xây dựng: 5.447 m<sup>2</sup>  
 Khối hoạt động đại chúng và sân khấu ngoài trời  
 Các công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật  
**Nội dung công việc:**  
 Xây lắp và cung cấp lắp đặt thiết bị cho công trình  
 Thời điểm khởi công: Tháng 11 năm 2010  
 Thời điểm hoàn thành: Tháng 9 năm 2013



### KHỐI B KÝ TÚC XÁ TRƯỜNG CHUYÊN LÊ QUÝ ĐÔN TỈNH BR-VT

**Chủ đầu tư:** Ban Quản lý Dự án Sở Xây dựng  
**Giá trị dự án:** 53.879.723.000 đồng  
**Địa điểm xây dựng:** P. 11 - TP. Vũng Tàu - tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu  
**Quy mô:**  
 Loại và cấp công trình: công trình dân dụng, cấp II  
 Quy mô công trình:  
 Khối B1 có chiều cao 5 tầng.  
 Tổng diện tích sàn: 6.220m<sup>2</sup>  
 Móng công trình: Móng cọc BTCT đúc sẵn M300, tiết diện cọc 30\*30cm.  
**Nội dung công việc:**  
 Xây lắp và cung cấp lắp đặt thiết bị cho công trình  
 Thời điểm khởi công: Tháng 9 năm 2009  
 Thời điểm hoàn thành: Tháng 10 năm 2011



### TRỤ SỞ LÀM VIỆC CHI CỤC THUẾ THỊ XÃ BÀ RIJA

**Chủ đầu tư:** Cục thuế tỉnh BR-VT  
**Giá trị dự án:** 15.076.713.000 đồng  
**Địa điểm xây dựng:** Thị xã Bà Rịa - tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu  
**Quy mô:**  
 Loại và cấp công trình: công trình dân dụng, cấp III  
 Quy mô công trình:  
 Số tầng: 7 tầng ( gồm; tầng trệt, lầu 1,2,3,4,áp mái, mái)  
 Tổng diện tích sàn: 2.090m<sup>2</sup>.  
 Móng cọc BTCT M300 tiết diện cọc 30\*30cm  
**Nội dung công việc:**  
 Xây lắp phần thô và phần hoàn thiện công trình  
 Thời điểm khởi công: Tháng 7 năm 2009  
 Thời điểm hoàn thành: Tháng 1 năm 2011



**Thi công đường 51C –TP. Vũng Tàu đoạn từ Km 0+700 ÷ Km 14+000**

**Chủ đầu tư:** Ban QLDA Hạ tầng kỹ thuật tỉnh BR-VT.  
**Giá trị dự án:** 132.315.607.258 đồng  
**Địa điểm xây dựng:** TP. Vũng Tàu - tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

**Quy mô:**  
Loại và cấp công trình: Đường phố chính cấp I  
Quy mô công trình: Mặt cắt ngang rộng 65,5m  
Phần đường ô tô: 2 chiều x 11,25m  
Phần đường xe thô sơ: 2 bên x 7m  
Giải phân cách giữa 2 chiều ô tô: 5m  
Giữa phân cách giữa đường ô tô và xe thô sơ: 2 bên x 3m  
Vĩa hè 2 bên x 9m

**Nội dung công việc:** Xây dựng các hạng mục: nền đường; mặt đường; bố vĩa, dải phân cách; vĩa hè; tương chắn đất, công kỹ thuật; hệ thống thoát nước; nối cống  
Thời điểm khởi công: Tháng 3 năm 1999



**Xây lắp mặt đường, vĩa hè, chiếu sáng và cây xanh – thuộc dự án đường liên cảng Cái Mép – Thị Vải đoạn 3 từ Km 7+199,25 ÷ Km 9+612,64**

**Chủ đầu tư:** Ban QLDA đường liên cảng Cái Mép – Thị Vải - Sở Giao thông vận tải tỉnh BR-VT.

**Giá trị dự án:** 69.526.280.702 đồng  
**Địa điểm xây dựng:** huyện Tân Thành - tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

**Quy mô:** Đường phố chính cấp II thuộc dự án nhóm A  
Mặt đường cao cấp A1

Mặt cắt ngang tuyến :50 m, trong đó :  
Mặt đường xe cơ giới 2 chiều: 2x (2x3,5m)  
Mặt đường xe hỗn hợp 2 chiều : 2 x 3,5m  
Giải phân cách giữa: 2m  
Dải an toàn 2 bên giải phân cách: 2x0,5 m  
Vĩa hè lát gạch 2 bên: 2x3m  
Dải đất dự trữ 2 bên đường bố trí HTKT: 20m

**Nội dung công việc:** Xây dựng hạng mục: mặt đường, vĩa hè, chiếu sáng và cây xanh  
Thời điểm khởi công: Tháng 12 năm 2014  
Thời điểm hoàn thành: Tháng 6/2016



**Thi công xây lắp nền đường đoạn từ Km7+199.25 :- Km8+800– thuộc dự án đường liên cảng Cái Mép – Thị Vải đoạn 3 từ Km 7+199,25 ÷ Km 9+612,64**

**Chủ đầu tư:** Ban QLDA đường liên cảng Cái Mép – Thị Vải - Sở Giao thông vận tải tỉnh BR-VT

**Giá trị dự án:** 65.548.459.310 đồng  
**Địa điểm xây dựng:** huyện Tân Thành - tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

**Quy mô:** Đường phố chính cấp II thuộc dự án nhóm A  
Mặt đường cao cấp A1

Mặt cắt ngang tuyến :50 m, trong đó :  
Mặt đường xe cơ giới 2 chiều: 2x (2x3,5m)  
Mặt đường xe hỗn hợp 2 chiều : 2 x 3,5m  
Giải phân cách giữa: 2m  
Dải an toàn 2 bên giải phân cách: 2x0,5 m  
Vĩa hè lát gạch 2 bên: 2x3m  
Dải đất dự trữ 2 bên đường bố trí HTKT: 20m  
**Nội dung công việc:** Xây dựng hạng mục: nền đường



**Gói thầu số 10: Xây lắp thuộc dự án cải tạo, sửa chữa 09 tuyến đường trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.**

**Chủ đầu tư:** Ban QLDA Giao thông II - Sở Giao thông vận tải tỉnh BR-VT.  
**Giá trị dự án:** 84.448.008.207 đồng  
**Địa điểm xây dựng:** Các huyện và thành phố trong tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu  
**Nội dung công việc:** Xử lý ổ gà, nền mặt - đường, bịt làm mới, nâng cao dải phân cách, cống qua đường  
Thời điểm khởi công: Tháng 10 năm 2012  
Thời điểm hoàn thành : Đã hoàn thành



**Xây lắp đoạn từ Km9+000 ÷ Km13+193,22 thuộc dự án nâng cấp, mở rộng đường Mỹ Xuân – Ngãi Giao – Hoà Bình**

**Chủ đầu tư:** Ban QLDA Giao thông II - Sở Giao thông vận tải tỉnh BR-VT.

**Giá trị dự án:** 60.232.124.617 đồng  
**Địa điểm xây dựng:** huyện Châu Đức - tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

**Quy mô:** Đường cấp III Mặt đường cao cấp A1  
Mặt cắt ngang tuyến :16 m, trong đó :

Phần xe ô tô: 2x3,5m  
Phần xe thô sơ: 2x2,5m  
Lê đất: 2x2,0m

**Nội dung công việc:** Xây dựng hạng mục: mặt đường, hệ thống thoát nước, an toàn giao thông, chiếu sáng và cây xanh  
Thời điểm khởi công: Tháng 05 năm 2013



**Đường quy hoạch D10 Khu du lịch Chí Linh Cửa Lấp, Phường 10, TP Vũng Tàu**

**Chủ đầu tư:** Trung Tâm PT Quỹ Đất Tỉnh BRVT  
**Giá trị dự án:** 36.779.182.128 đồng

**Địa điểm xây dựng:** thành phố Vũng Tàu - tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

**Quy mô:** Đường phố khu vực, vận tốc thiết kế 80km/h, kết cấu cầu ao đường cao cấp A1  
-Bề rộng nền đường: 47m  
-Bề rộng mặt đường: 2x8m  
-Bề rộng vĩa hè : 2x8m  
-Bề rộng giải phân cách: 15m

**Nội dung công việc:** Xây lắp mặt đường, vĩa hè, cây xanh, điện chiếu sáng  
Thời điểm khởi công: Tháng 01 năm 2014  
Đã hoàn thành



**Xi phông vượt sông ray trên kênh chuyển nước sang Xuyên Mộc đoạn 3 ( Km7+500 – Km10+800) công trình Hồ chứa nước sông Ray Tỉnh BRVT**

**Chủ đầu tư:** Ban QLDA ngành nông nghiệp & PT Nông thôn

**Giá trị dự án:** 59.544.751.145 đồng

**Địa điểm xây dựng:** huyện Xuyên Mộc- huyện Đất Đỏ - tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

**Quy mô: Công trình thủy lợi**

Chiều dài xi phông là 3126m

·Xi phông bằng ống thép D1.250mm dày 12mm

·Cửa vào và cửa ra xi phông: BTCT M200.

·Mô đỡ trên bờ: BTCT M300

Đài trụ đỡ xi phông dưới sông: BTCT M300

**Nội dung công việc:** Xây dựng kênh chuyển nước từ huyện Xuyên Mộc sang huyện Đất Đỏ

Thời điểm khởi công: Tháng 04 năm 2010

Thời điểm hoàn thành : Đã hoàn thành



**Cầu máng suối Giàu thuộc kênh chính đoạn 2 thuộc công trình Hồ chứa nước Sông Ray tỉnh BR-VT**

**Chủ đầu tư:** Ban QLDA ngành nông nghiệp & PT Nông thôn

**Giá trị dự án:** 122.589.870.000 đồng

**Địa điểm xây dựng:** huyện Châu Đức- tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

**Quy mô: Công trình thủy lợi**

· Thân cầu máng: có chiều dài 420m (28 nhịp đơn \*15m/nhịp). Kết cấu thân máng bằng kết cấu BTCT M300 đổ tại chỗ.

· Trụ và mô đỡ cầu máng: gồm có 4 mô và 25 trụ, toàn bộ trụ, mô bằng kết cấu BTCT M300. Các mô đỡ gồm 4 mô được bố trí cho 2 nhịp đầu (CM01) và 2 nhịp cuối (CM28) do 2 nhịp máng này cắm sâu vào bờ hồ Suối Giàu có mặt đất tự nhiên cao hơn đáy máng.

· Nền móng của trụ và mô đỡ: phương án xử lý nền bằng cọc khoan nhồi xuyên qua các lớp đất và cắm sâu vào nền đá Iia và II từ 4 – 7m.

Cửa vào và cửa ra đặt trên nền xử lý cọc đóng với cọc 30\*30cm dài 9m bằng BTCT M300

**Nội dung công việc:** Cầu máng Suối Giàu có chiều dài 475m được đặt trên trụ cao 22,34m để vượt qua hồ Suối Giàu đảm bảo việc dẫn nước trên kênh chính về hồ Đá Đen

Thời điểm khởi công: Tháng 02 năm 2011

Thời điểm hoàn thành : Đã hoàn thành



**Gói thầu PK4A-1: Xây dựng công trình trên bờ khu vực 1 San lấp mặt bằng, cải tạo nền đất yếu, đường bãi, hệ thống thoát nước và hàng rào tạm**

**Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Cảng quốc tế Thị Vải  
**Giá trị dự án:** 56.807.059.651 đồng  
**Địa điểm xây dựng:** huyện Tân Thành - tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu  
**Quy mô:**  
 Hạng mục san nền: công trình cấp IV  
 Hạng mục cải tạo đất; đường bãi; hệ thống thoát nước mặt: công trình cấp III  
**Nội dung công việc:** San lấp mặt bằng; cải tạo đất; đường bãi; hệ thống thoát nước mặt; hàng rào tạm phục vụ thi công.  
 Thời điểm khởi công: Tháng 08 năm 2014  
 Thời điểm hoàn thành :Đang thi công

**Gói thầu PK2: Thi công công trình trên bờ - Giai đoạn 1 San lấp mặt bằng, cải tạo nền đất yếu, đường bãi trong cảng, hệ thống thoát nước mặt và kè bảo vệ dọc sông Thị Vải**

**Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Cảng quốc tế Thị Vải  
**Giá trị dự án:** 177.107.232.434 đồng  
**Địa điểm xây dựng:** huyện Tân Thành - tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu  
**Quy mô:** Hạng mục san nền: công trình cấp IV  
 - Hạng mục cải tạo đất; đường bãi trong cảng; hệ thống thoát nước mặt: công trình cấp III  
 Hạng mục kè bảo vệ: công trình cấp III  
 Thời điểm khởi công: Tháng 10 năm 2015  
 Thời điểm hoàn thành : Đang thi công



**Xây lắp Hồ D3 và D4 dự án HTKT và cảnh quan thuộc TTHC – Chính trị tỉnh tỉnh BR – VT**

**Chủ đầu tư:** Ban QLDA Sở Xây dựng  
**Giá trị dự án:** 30.126.894.281 đồng  
**Địa điểm xây dựng:** TP. Bà Rịa - tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu  
**Quy mô:** công trình cấp IV  
**Nội dung công việc:**  
 Hồ nước trung tâm (D3) – phía sau Khối Trung tâm Hội nghị: Đáy hồ BTCT M300 dày 25cm đổ tại chỗ, lát gạch Ceramic màu xanh, thành hồ BTCT M300 dày 4cm.  
 Hồ nước (D4) – phía trước Khối Trung tâm Hội nghị: Đáy hồ BTCT M300 dày 25cm, lát gạch Mosaic màu xanh biển sẫm, thành hồ BTCT M300 dày 40cm  
 Thời điểm khởi công: Tháng 08 năm 2010  
 Thời điểm hoàn thành : tháng 3 năm 2012



**Xây dựng Nhà Xưởng thiết kế và gia công các sản phẩm may mặc Tiên Hùng**

**Chủ đầu tư:** Công ty TNHH E- Top Việt Nam  
**Giá trị dự án:** 24.715.000.000 đồng  
**Quy mô:** Diện tích sàn xây dựng 5873m<sup>2</sup>  
**Địa điểm xây dựng:** KCN Mỹ Xuân B1, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu  
 Thời điểm khởi công: Tháng 11 năm 2016  
 Thời điểm hoàn thành : Đang thi công





## GIỚI THIỆU SẢN PHẨM

Xí nghiệp Sản xuất Công nghiệp là đơn vị trực thuộc của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Xí nghiệp Sản xuất Công nghiệp được thành lập vào ngày 17/03/2014 là Nhà máy sản xuất công nghiệp hiện đại của thành phố Bà Rịa.

**BÊ TÔNG NHỰA NÓNG** và **CÔNG BÊ TÔNG LY TÂM** là những sản phẩm Bê tông công nghiệp được sản xuất tại **Nhà máy sản xuất công nghiệp**. Với quy mô Nhà máy rộng trên 2ha và dây chuyền sản xuất hiện đại, máy móc thiết bị thi công chuyên dụng, đa chủng loại, đội ngũ cán bộ kỹ sư, kỹ thuật chuyên ngành, Nhà máy sản xuất công nghiệp sẵn sàng cung cấp các sản phẩm Công bê tông ly tâm và Bê tông nhựa nóng với tiêu chuẩn kỹ thuật, chất lượng tốt nhất cho tất cả các công trình.

Ngoài các sản phẩm Công bê tông ly tâm từ D300 đến D2000, nhà máy còn sản xuất và cung cấp các sản phẩm Công bê tông ly tâm khác theo yêu cầu kỹ thuật của từng công trình; sản xuất và cung cấp các cấu kiện bê tông đúc sẵn như: Dải phân cách, bó vỉa, gói công, hào kỹ thuật, hồ ga...; Dây chuyền Bê tông nhựa nóng được kiểm soát theo quy trình nghiêm ngặt từ khâu chọn nguồn vật liệu - sản xuất - vận chuyển - thả nhựa, đảm bảo chất lượng sản phẩm theo tiêu chuẩn kỹ thuật của Bộ Giao thông Vận tải.



CÔNG BÊ TÔNG LY TÂM



THẢM NHỰA ĐƯỜNG  
TRẦN HƯNG ĐẠO, HUYỆN CHÂU ĐỨC



DÂY CHUYỀN SẢN XUẤT BÊ TÔNG XI MĂNG

Để xem đầy đủ nội dung của Báo cáo thường niên năm 2016 của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa 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 17 tháng 04 năm 2017*  
**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**

**Trụ sở chính:** Số 37, đường 3 tháng 2, phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

**Điện thoại:** (84-64) 3859617    **Fax:** (84-64) 3859618

**Mail:** [udec-brvt@vnn.vn](mailto:udec-brvt@vnn.vn)

**Website:** [www.udec.com.vn](http://www.udec.com.vn)