

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



# UDEC

## 2021

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

**KHÔNG NGỪNG VƯƠN CAO**









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

### **CHƯƠNG I**

**UDEC  
UY TÍN – CHẤT LƯỢNG – HIỆU QUẢ**

**4**

### **CHƯƠNG II**

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2021  
KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2022**

**38**

### **CHƯƠNG III**

**QUẢN TRỊ CÔNG TY UDEC**

**66**

### **CHƯƠNG IV**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2021**

**76**

CHƯƠNG I

# UDEC

UY TÍN – CHẤT LƯỢNG – HIỆU QUẢ

# UDEC



• 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	0254. 3859 617
• Fax	0254. 3859 618
• Email	udec-brvt@udec.com.vn;
• Website	<a href="http://www.udec.com.vn/">http://www.udec.com.vn/</a>
• 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 7 ngày 22/05/2018.

# CORPORATION





# HƠN 30 NĂM KINH NGHIỆM VÀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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

- Vốn điều lệ công ty: 350 tỷ đồng.

**22/6/1995**

**CÔNG TY ĐẦU TƯ  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

**12/4/1990**

**XÍ NGHIỆP  
XÂY LẮP CÔN ĐẢO**



# **KHÔNG NGỪNG VƯỜN CAO**

## **UDEC 2021**

**17/8/2009**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG  
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

**16/8/1996**

**CÔNG TY XÂY DỰNG VÀ  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**



---

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

---

# TOP 3

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

# UDEC







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



Giải thưởng Ngọn hải đăng" của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.



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



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



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



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







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

# CÙNG ĐÔI NGƯỜI NHỊT HUYẾT QUYẾT TÂM





# CÁC LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CHÍNH

## **NĂNG LỰC THI CÔNG XÂY DỰNG**

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

## **SẢN XUẤT CUNG CẤP THI CÔNG**

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

## **ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

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

## **PHÁT TRIỂN DỰ ÁN**

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

## **KINH DOANH KHÁCH SẠN DU LỊCH**

- Khách sạn, nhà hàng
- Du lịch lữ hành



# UY TÍN CHẤT LƯỢNG HIỆU QUẢ PHÁT TRIỂN

Với các lợi thế và giá trị cốt lõi đã tạo nên UDEC hôm nay và sẽ tiếp tục giúp UDEC khẳng định thương hiệu, phát triển bền vững trong tương lai





THƯƠNG HIỆU UY TÍN  
CHUYÊN NGHIỆP, TRÁCH NHIỆM  
KINH NGHIỆM, NGUỒN VỐN  
MÁY MÓC, THIẾT BỊ THI CÔNG  
NGUỒN LỰC ĐẢM BẢO  
TẬN TÂM VỚI KHÁCH HÀNG



## NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Với đội ngũ cán bộ nhân viên được đào tạo chuyên sâu, nhiều kinh nghiệm và thiết bị máy móc chuyên dụng hiện đại, UDEC tự tin đảm nhận thực hiện thi công tất cả các công trình xây dựng ở nhiều lĩnh vực khác nhau, bao gồm những công trình có độ phức tạp cao và luôn hoàn thành đúng tiến độ, đảm bảo tốt về các mặt chất lượng, kỹ thuật, mỹ thuật.





## **GỒM 4 NHÓM CHÍNH**

1. NĂNG LỰC THI CÔNG - XÂY DỰNG
2. NĂNG LỰC SẢN XUẤT, CUNG CẤP, THI CÔNG
3. NĂNG LỰC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN
4. NĂNG LỰC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN



## I. NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG "THI CÔNG - XÂY DỰNG"

Công trình dân dụng

Công trình công nghiệp

Công trình giao thông

Công trình hạ tầng kỹ thuật

Công trình cảng, thủy lợi





### TRỤ SỞ CƠ QUAN KHỐI CHÍNH QUYỀN TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÁU

Trụ sở cơ quan khối chính quyền trung tâm hành chính được quy hoạch và đầu tư mới theo mô hình tập trung gồm 7 cụm tòa nhà văn phòng, mỗi cụm cao 6 tầng, nhằm phục vụ cho khối nghiệp hành chính, nhà nước của tỉnh.

**Địa điểm:** Thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.  
**Chủ đầu tư:** Ban Quản lý dự án Sứ Xây dựng.  
**Quy mô:** Công trình cấp 2.  
**Tổng giá trị công trình:** 73 tỷ đồng.



### KHÁCH SẠN TIÊU CHUẨN 4 SAO NEMO PHÚ MỸ

Khách sạn Nemo đạt tiêu chuẩn 4 sao bao gồm 1 tầng hầm, 1 tầng lửng, 1 tầng kỹ thuật, 12 tầng lầu và sân thượng.

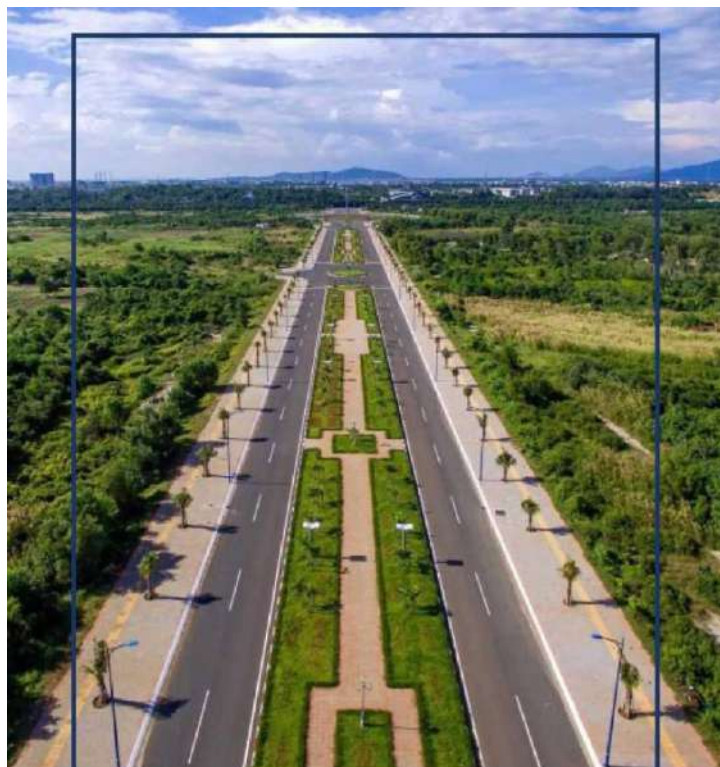
**Địa điểm:** Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.  
**Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.  
**Quy mô:** Diện tích sử dụng đất: 4.779m<sup>2</sup>.  
**Tổng giá trị công trình:** 400 tỷ đồng.



### KHU DU LỊCH VÀ BIỆT THỰ CAO CẤP OCEANAMI

Khu du lịch và biệt thự cao cấp Oceanami sở hữu các tiện ích nội khu đẳng cấp như: Khu Công Viên Giải Trí, Spa, Gym & Yoga, Trung Tâm Hội Ngập & Tiệc Cưới...

**Địa điểm:** Thị trấn Phước Hải – huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.  
**Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Beegreen.  
**Quy mô:** Hạ tầng kỹ thuật và xây biệt thự.  
**Tổng giá trị công trình:** 67 tỷ đồng.

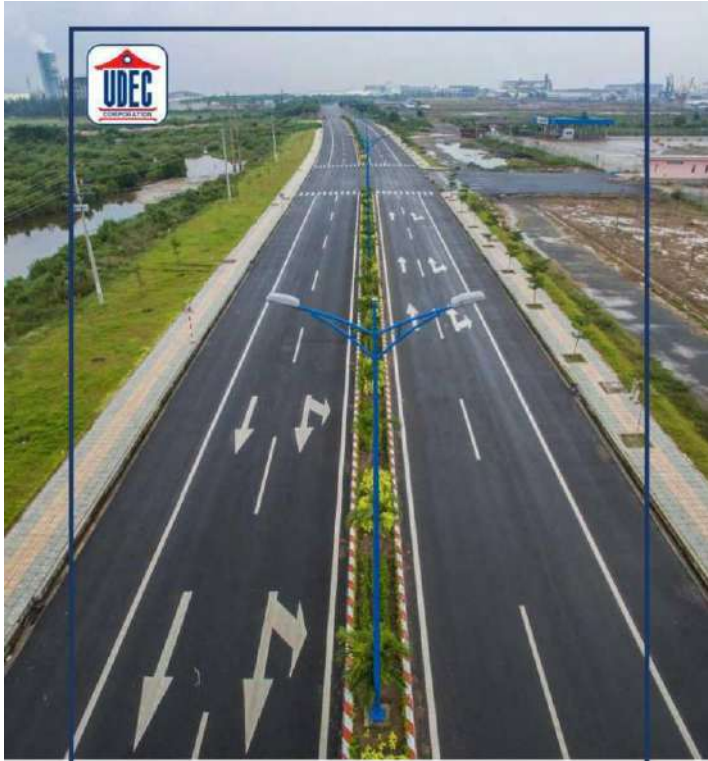


### ĐƯỜNG DIU KHU DU LỊCH CHI LINH CỬA LẤP

Đường phố khu vực, vận tốc thiết kế 80km/h, kết cấu áo đường cao cấp A1.

**Địa điểm:** Phường 10, Thành phố Vũng Tàu.  
**Chủ đầu tư:** Trung tâm phát triển Quỹ Đất tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.  
**Quy mô:** Bề rộng nền đường: 47m.  
**Tổng giá trị công trình:** 56 tỷ đồng.

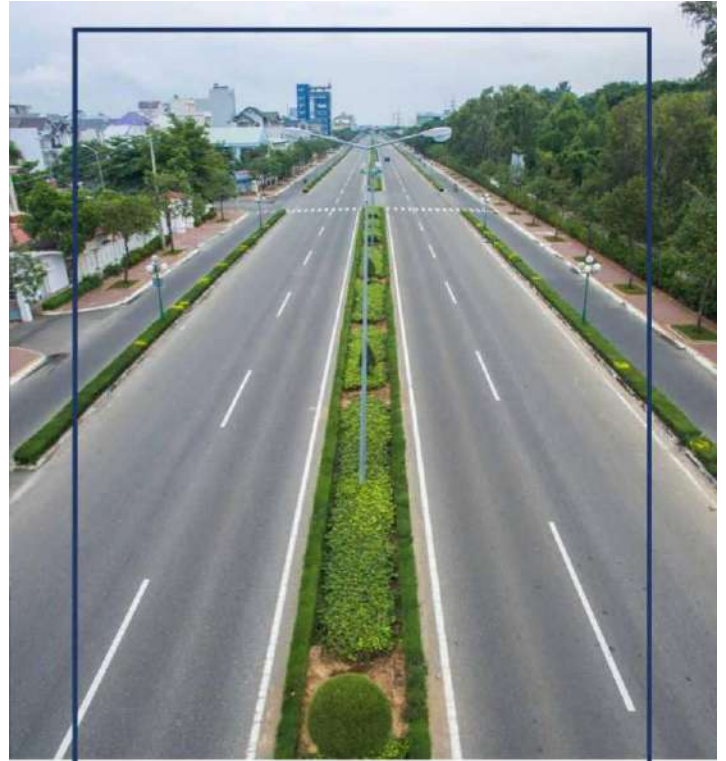




#### ĐƯỜNG LIÊN CẢNG CẢI MẾP - THỊ VẢI

Đường liên cảng  
Cải Mếp- Thị Vải thuộc  
Đường phố chính cấp II,  
mặt đường cao cấp A1.

**Địa điểm:** Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.  
**Chủ đầu tư:** Ban quản lý dự án Đường Liên Cảng  
Cải Mếp - Thị Vải.  
**Quy mô:** Mặt cắt ngang tuyến: 50m,  
**Tổng giá trị công trình:** 135 tỷ đồng.



#### ĐƯỜNG 3 THÁNG 2, THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

Đường 3 tháng 2 thuộc  
đường giao thông cấp II  
bao gồm: Phần đường ô tô,  
phần đường xe thô sơ, giải  
phân cách giữa hai chiều ô  
tô, giải phân cách, vỉa hè.

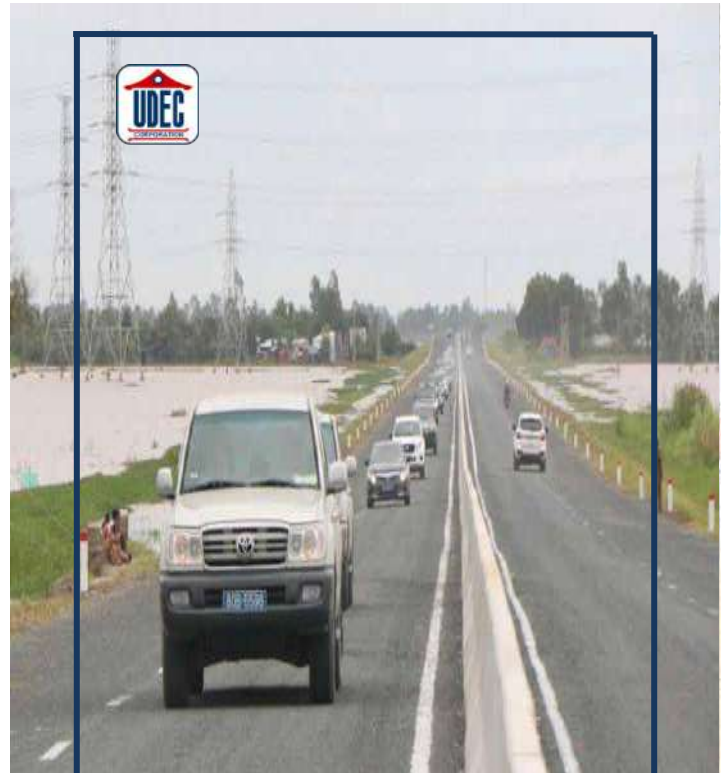
**Địa điểm:** Thành phố Vũng Tàu.  
**Chủ đầu tư:** Ban quản lý dự án Hạ tầng kỹ thuật  
tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.  
**Quy mô:** Mặt cắt ngang rộng: 65,5m.  
**Tổng giá trị công trình:** 133 tỷ đồng.



#### ĐƯỜNG 2 THÁNG 9 THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

Đường 2 tháng 9 (QL 51B)  
bao gồm: Phần đường ô tô,  
phần đường xe thô sơ, giải phân cách  
giữa hai chiều ô tô, giải phân cách  
giữa đường ô tô và xe thô sơ, vỉa hè.

**Địa điểm:** Thành phố Vũng Tàu.  
**Chủ đầu tư:** Ban quản lý dự án  
sơ Giao thông vận tải tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.  
**Quy mô:** Mặt cắt ngang rộng: 59m,  
**Tổng giá trị công trình:** 78 tỷ đồng.



#### CÁO TỐC LỘ TỀ - RẠCH SỎI

Tuyến Lộ Tẻ - Rạch Sỏi là  
dự án kết nối trung tâm  
đồng bằng Mỏ Kông, nổi  
sơ Giao thông vận tải tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.  
trọng điểm Tây Nam Bộ,  
được đầu tư bằng nguồn  
vốn vay của Hùn Quốc

**Địa điểm công trình:** Huyện Vĩnh Thạnh, Thành phố  
Cần Thơ.  
**Chủ đầu tư:** Bộ Giao thông vận tải, Tổng thầu: Liên  
danh Lotte - Halla - Hạnghinh,  
**Quy mô:** đường cấp III đồng bằng, có 02 làn xe,  
phù hợp với đường cao tốc loại A, vận tốc thiết kế  
100km/h.  
**Tổng giá trị công trình:** 110 tỷ đồng.



## 2. NĂNG LỰC SẢN XUẤT - CUNG CẤP - THI CÔNG

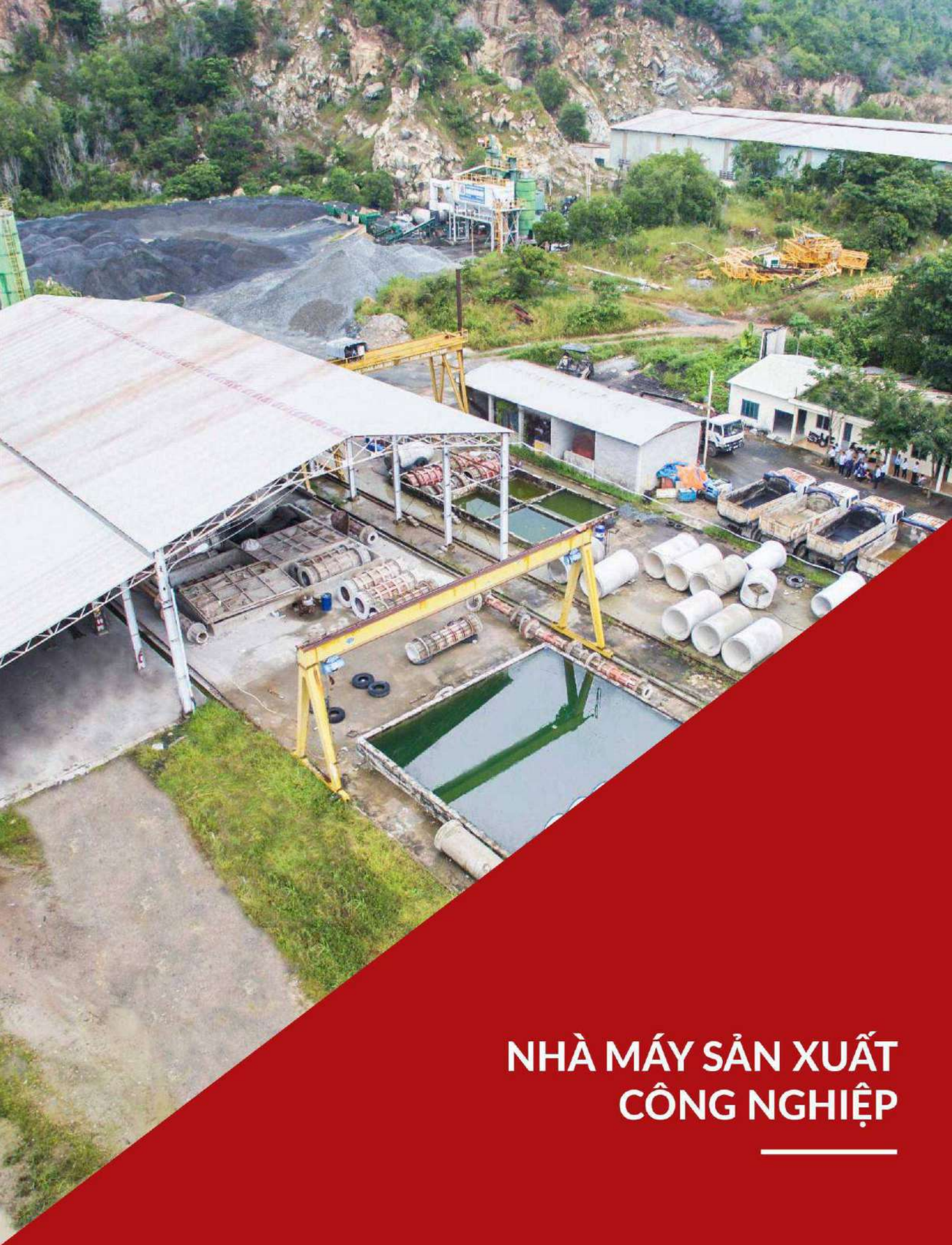
Sản phẩm:

- Bê tông nhựa nóng
- Bê tông xi măng
- Cống bê tông
- Cấu kiện bê tông đúc sẵn

Nhà máy

Máy móc, thiết bị





## NHÀ MÁY SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP

---





BÊ TÔNG NHỰA NÓNG

BÊ TÔNG XI MĂNG



C 4.75



C 95



CỐNG BÊ TÔNG

CẤU KIỆN BÊ TÔNG ĐÚC SẴN



C 125



C 19



UDEC Profile 36 NĂNG LỰC SẢN XUẤT Máy móc - Thiết bị



37



### 3. NĂNG LỰC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Kể từ ngày thành lập đến nay UDEC đã trực tiếp đầu tư và hợp tác phát triển nhiều dự án như: nhà ở, khách sạn, khu du lịch, cảng biển.





## KHU NHÀ Ở CAO CẤP Á CHÂU

Khu nhà ở cao cấp Á Châu gồm 310 căn nhà liên kế và 53 căn biệt thự, nhà trẻ – mẫu giáo, sân tennis, nhà hàng thủy tạ...

**Địa điểm:** Tọa lạc tại phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

**Chức năng của dự án:** Khu nhà ở cao cấp.

**Quy mô:** Diện tích đất: 94.389,7m<sup>2</sup>.

**Vốn xây dựng dự án:** 300 tỷ đồng.





### **KHU NHÀ Ở CAO CẤP PHÚ MỸ - CHINFON**

Với vị trí nằm tại góc hai mặt tiền đường Quốc Lộ 51 và đường vào Cảng Chinfon, khu nhà ở cao cấp Phú Mỹ gồm có trường học, chung cư và nhà liên kế.

**Địa điểm:** Tọa lạc tại trung tâm hành chính – công nghiệp thuộc thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**Chức năng của dự án:** Chung cư kết hợp nhà liên kế.

**Quy mô:** 142 căn nhà xây thô liên kế, 02 chung cư, nhà trẻ, khu dịch vụ

**Vốn xây dựng dự án:** 250 tỷ đồng.





### Khách sạn Golf Phú Mỹ

là khách sạn tiêu chuẩn 4★★★★  
được điều hành bởi Công ty TNHH  
Du lịch UDEC, một thành viên của  
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Phát  
triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**Địa điểm:** Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa -  
Vũng Tàu.

**Chức năng của dự án:** Phòng Nghỉ, Căn Hộ,  
và các dịch vụ tiện ích kèm theo.

**Quy mô:** Diện tích sử dụng đất: 4.779m<sup>2</sup>  
gồm 16 tầng với 92 phòng nghỉ và căn hộ.

**Tổng giá trị công trình:** 400 tỷ đồng.



## 4. NĂNG LỰC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Sàn giao dịch bất động sản UDEC ra đời đã hiện thực hóa chuỗi giá trị dịch vụ khách hàng và giải pháp bán hàng. Cùng với đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, tận tâm, giàu kinh nghiệm đã góp một phần quan trọng vào việc hoàn thành sứ mệnh của công ty.

Sàn giao dịch bất động sản UDEC

- Môi giới, tư vấn bất động sản
- Quảng cáo bất động sản
- Đấu giá bất động sản
- Định giá và quản lý bất động sản

Bất động sản UDEC

Bất động sản Bán - cho Thuê



# SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN UDEC

## UDEC REAL ESTATE TRADING FLOOR



### ■ SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN UDEC

Môi giới, tư vấn bất động sản

Quảng cáo bất động sản

Đấu giá bất động sản

Định giá và quản lý bất động sản



## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

# UDEC

UBND TỈNH BR-VT

CÁC CỔ ĐÔNG KHÁC

67,69 %

32,31%



100%

52,15%

CÔNG TY TNHH  
MỘT THÀNH VIÊN  
DU LỊCH UDEC

CÔNG TY CỔ PHẦN  
THÀNH CHÍ

Chú thích:



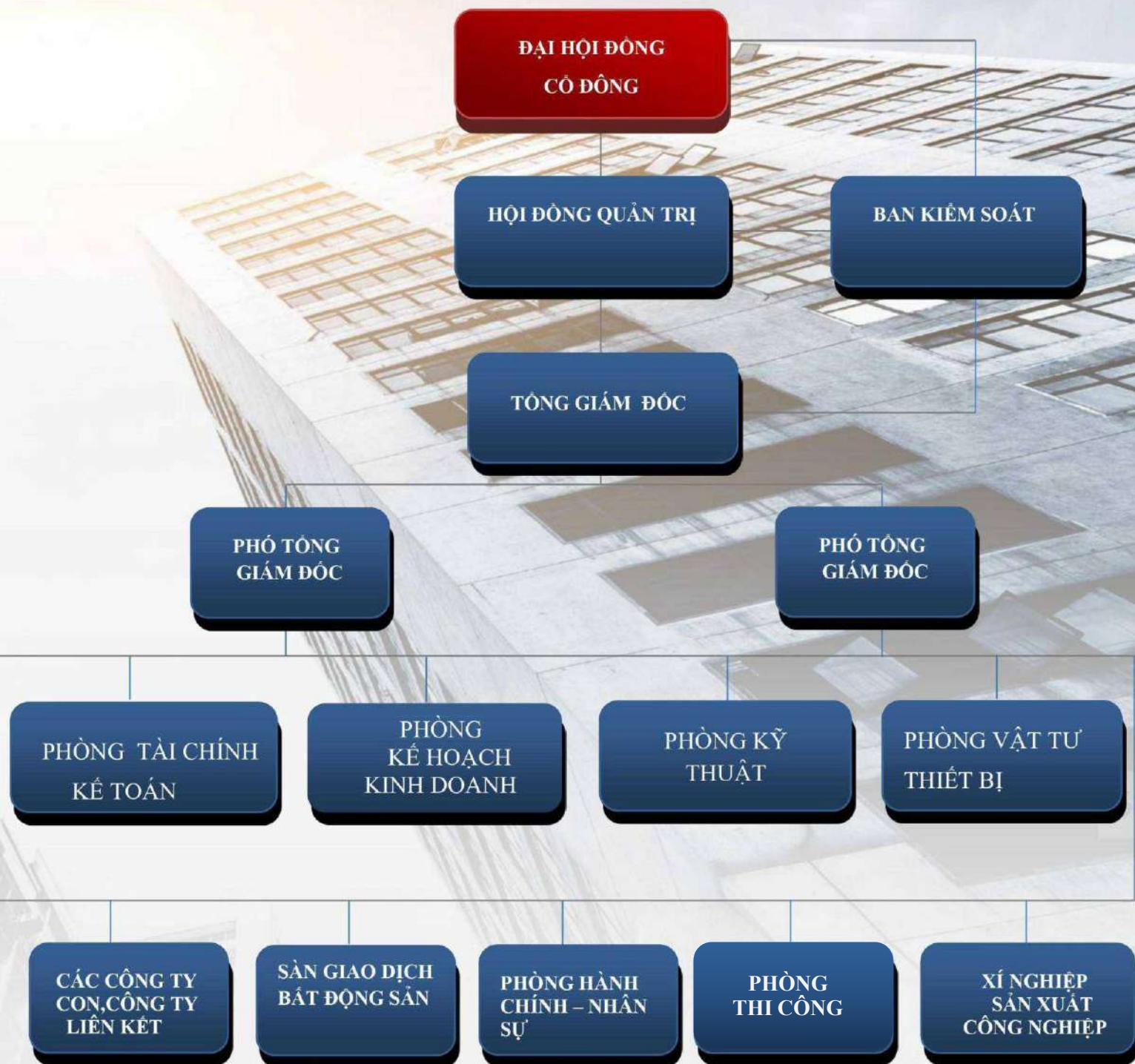
Mối quan hệ - Cổ đông lớn



Mối quan hệ - Công ty con



# UDEC







## CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH CHÍ

**Vốn điều lệ: 43,89 tỷ đồng**

**Tỷ lệ vốn góp UDEC 52,15%**



Công ty cổ phần Thành Chí với các ngành nghề kinh doanh chính:

Khai thác: cát, sỏi, cao lanh, đất sét, đá Granite...

Mua bán: vật liệu xây dựng, xăng dầu.

Dịch vụ kho vận và vận tải hàng hóa.



### CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH CHÍ

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

**Website:** thanhchi.com.vn

**Email:** thanhchivt@thanhchi.com.vn

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

**Fax:** 02543 582574







## CÔNG TY TNHH MTV DU LỊCH UDEC

**Vốn điều lệ: 70 tỷ đồng**

**Tỷ lệ vốn góp UDEC 100%**



Công ty TNHH MTV Du lịch UDEC hiện đang quản lý khách sạn **Golf Phú Mỹ** do UDEC làm chủ đầu tư, là khách sạn 4 sao đẳng cấp tiêu chuẩn quốc tế tại trung tâm thị xã Phú Mỹ, tỉnh BR - VT.



### CÔNG TY TNHH MTV DU LỊCH UDEC

**Địa chỉ:** 01 Nguyễn Văn Linh, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

**Email:** [sales@nemohotel.vn](mailto:sales@nemohotel.vn)

**Điện thoại:** (84-254) 3582 575

**Fax:** (+84) 2543 923 932





## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

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

## CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU

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



# UDEC



# CORPORATION



## Rủi ro về tài chính

### **Rủi ro thị trường:**

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

### **Rủi ro 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).

## Rủi ro pháp luật

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

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

## Rủi ro về môi trường

Thi công xây dựng là hoạt động tiến hành ngoài trời, trong một khoảng thời gian dài. Do đó, các yếu tố về thời tiết có thể ảnh hưởng tới thời gian thực hiện, chi phí, chất lượng đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của UDEC cụ thể trong công tác sản xuất, tiến độ thi công các công trình, dự án.

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







## **Rủi ro khác**

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

## **Rủi ro đặc thù ngành**

### ***Rủi ro về cạnh tranh***

Hiện nay thị trường bất động sản đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn hoạt động. Thêm vào đó, Công ty còn chịu áp lực cạnh tranh trực tiếp từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực tài chính mạnh, trình độ quản lý, công nghệ và nhân lực cao.

### ***Rủi ro về thanh toán***

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

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

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

## **Rủi ro biến động giá cổ phiếu niêm yết**

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





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

### **MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG**

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

**Trong chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn 2021** CTCP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu luôn gắn liền với mục tiêu phát triển môi trường xã hội và cộng đồng, có ý thức trách nhiệm đối với cộng đồng tại địa phương, xem đây là mục tiêu hành động xuyên suốt trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh.



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

# CÙNG ĐỘI NGŨ NHIỆT HUYẾT QUYẾT TÂM







## CHƯƠNG II

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ





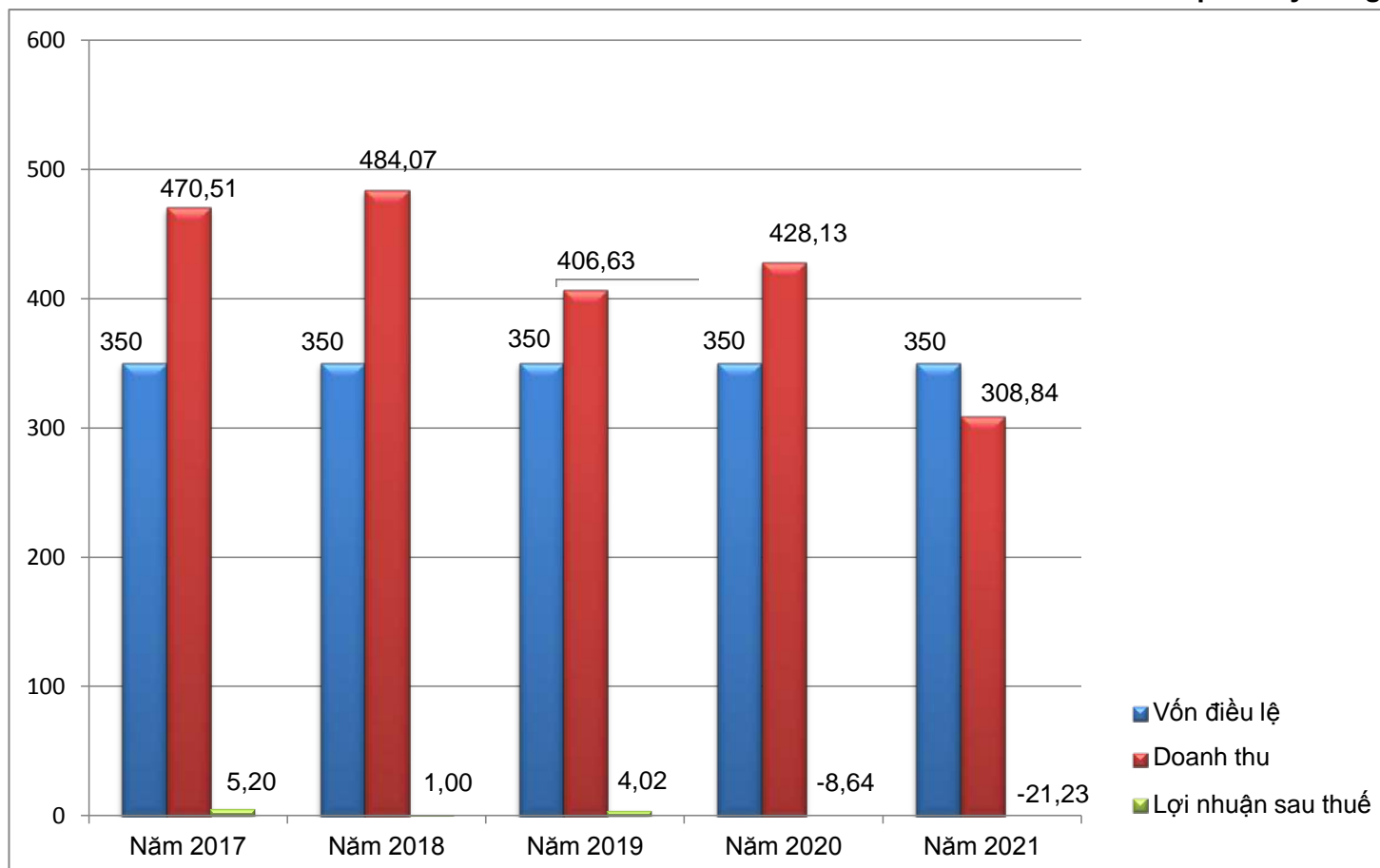
**HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2021**  
**KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2022**

**2021**

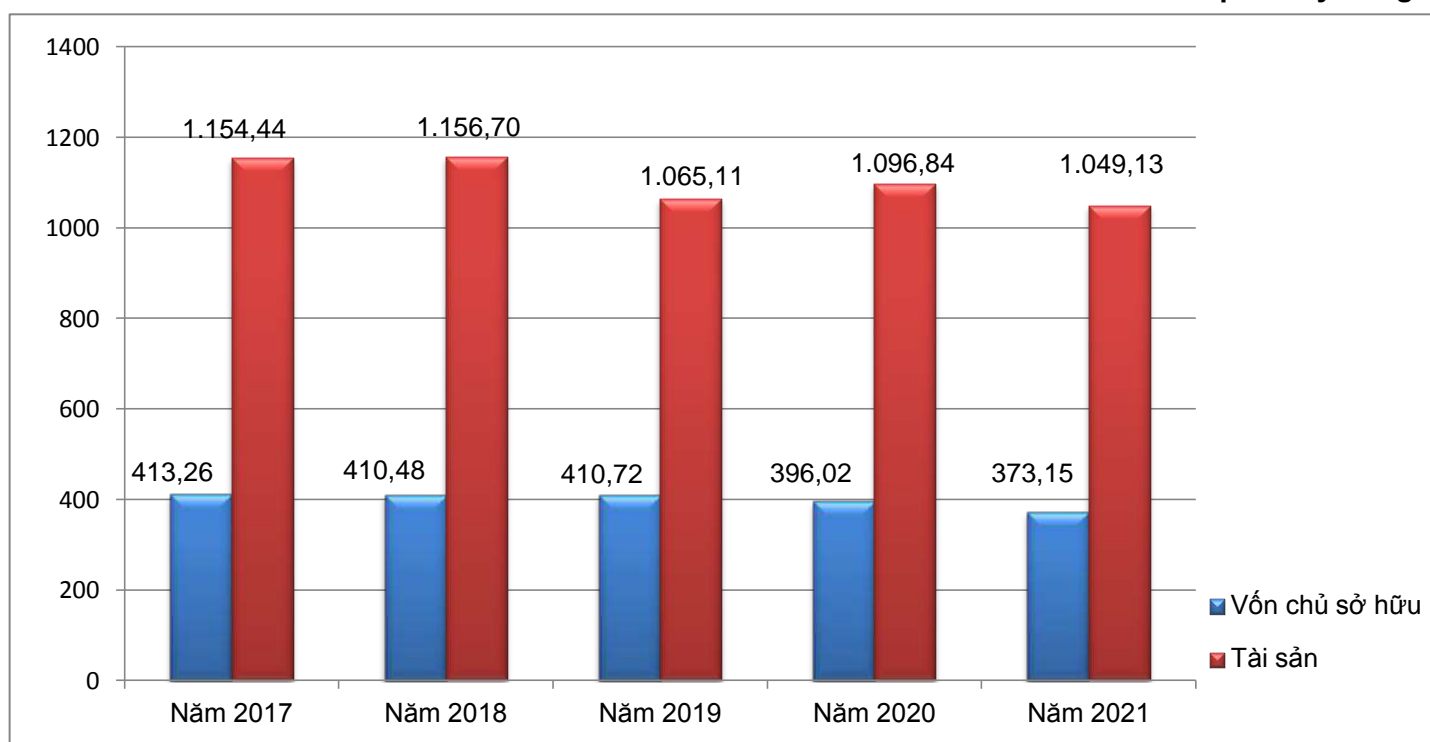


## 1. CÁC CHỈ TIÊU KINH DOANH CƠ BẢN ( GIAI ĐOẠN 2017 – 2021)

Đơn vị tính: tỷ đồng



Đơn vị tính: tỷ đồng







**UY TÍN – CHẤT LƯỢNG – HIỆU QUẢ**



UDEC



## 2. THÀNH VIÊN & CƠ CẤU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### Ông Trần Thái Hoà

Chủ tịch Hội đồng quản trị



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

### Ông Võ Ngọc Dũng

Phó Tổng Giám đốc Công ty



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 Lê Vy Thuỳ

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 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.



## Ông Hồ Thanh Côn

TV HĐQT - Tổng Giám đốc Công ty



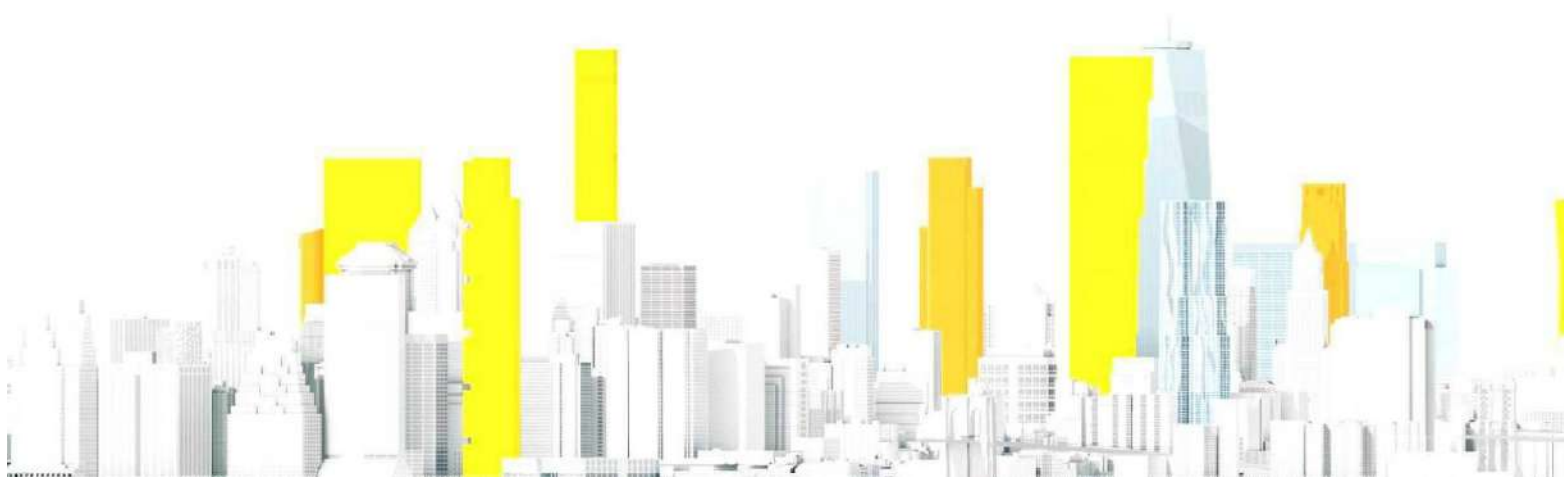
Sinh năm 1971, quốc tịch Việt Nam, ông tốt nghiệp chuyên ngành Kỹ sư Xây dựng, cổ phiếu nắm giữ: 0,003%; Từ tháng 08/1996 – 08/2005: Công tác tại Phòng Kỹ thuật Công ty XD và PT Đô thị tỉnh BR-VT; Từ tháng 08/2005 – 03/2007: Giám đốc Xí nghiệp Cầu đường trực thuộc Công ty; Từ tháng 03/2007 – 08/2009: Phó Giám đốc Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT; Từ tháng 08/2009 – 03/2013: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty; Từ tháng 03/2013 – đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty UDEC.

## Ông Võ Thành Tài

TV HĐQT - Phó Tổng Giám đốc Công ty



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;





#### CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH 2021

STT	Chỉ tiêu kế hoạch	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	Tỷ lệ TH 2021/ KH 2021
I	<b>Tổng giá trị sản xuất kinh doanh</b>	<b>448.00</b>	<b>321,79</b>	<b>71,83%</b>
1	<i>Giá trị SXKD Công ty mẹ</i>	<i>333.63</i>	<i>239,80</i>	<i>71,88%</i>
2	<i>Giá trị SXKD Công ty con</i>	<i>114.37</i>	<i>81,99</i>	<i>71,69%</i>
II	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>411.13</b>	<b>308,84</b>	<b>75,12%</b>
1	<b>D. thu Công ty mẹ</b>	<b>316.81</b>	<b>241,36</b>	<b>76,19%</b>
2	<b>Doanh thu các Công ty con</b>	<b>103.97</b>	<b>77,55</b>	<b>74,59%</b>
2.1	<i>Công ty Thành Chí</i>	<i>89.00</i>	<i>48,32</i>	<i>54,30%</i>
2.2	<i>Công ty Du lịch UDEC</i>	<i>14.97</i>	<i>29,22</i>	<i>195,24%</i>
3	<b>Loại trừ doanh thu nội bộ</b>	<b>(9.64)</b>	<b>(10,06)</b>	<b>104,41%</b>
III	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>13.38</b>	<b>(19,09)</b>	<b>-</b>
1	<b>Lợi nhuận trước thuế Công ty mẹ</b>	<b>3.28</b>	<b>(23,25)</b>	<b>-</b>
2	<b>Lợi nhuận trước thuế Công ty con</b>	<b>(4.44)</b>	<b>(1,55)</b>	<b>35,06%</b>
2.1	<i>Công ty Thành Chí</i>	<i>11.25</i>	<i>5,34</i>	<i>47,52%</i>
2.2	<i>Công ty Du lịch UDEC</i>	<i>(15.69)</i>	<i>(6,90)</i>	<i>43,99%</i>
3	<b>Loại trừ lợi nhuận nội bộ</b>	<b>14.54</b>	<b>5,71</b>	<b>39,27%</b>
4	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>3.09</b>	<b>(21,23)</b>	<b>-</b>





Năm 2021, đại dịch Covid-19 bùng phát mạnh và diễn biến phức tạp trên phạm vi toàn cầu, càng khó khăn hơn khi các biến chủng mới xuất hiện, tác động tiêu cực đến toàn bộ nền kinh tế thế giới,

Tại Việt Nam, đại dịch đã hoành hành trong một thời gian khá dài tại nhiều tỉnh, thành trên cả nước, đặc biệt là khu vực phía nam. Kinh tế trong nước gặp rất nhiều khó khăn, nhiều doanh nghiệp không thể trụ nổi phải giải thể, phá sản, số lượng người thất nghiệp, mất việc làm gia tăng.

Trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, dịch bệnh bắt đầu xảy ra và diễn biến phức tạp từ cuối tháng 6 năm 2021, lan rộng trên các huyện, thị xã, thành phố. Các hoạt động sản xuất kinh doanh chịu nhiều tác động tiêu cực do việc áp dụng giãn cách xã hội để phòng chống dịch Covid-19 trên toàn tỉnh kéo dài đến tháng 11.

Trong bối cảnh nền kinh tế suy giảm mạnh, thất nghiệp, dịch bệnh, lạm phát, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu chịu nhiều tác động do ảnh hưởng chung của nền kinh tế nên có những khó khăn nhất định.



### 4.1. Về lĩnh vực thi công xây dựng

Trong năm 2021, Công ty tập trung hoàn thành các công trình chuyển tiếp và khởi công một số công trình mới như sau:

- Công trình đường cao tốc Lộ Tẻ Rạch Sỏi
- Công trình Bệnh viện Vũng Tàu
- Khu tái định cư Tây Bắc A 3
- Công trình Khu nhà ở Dự án Marine city - Cầu Cửa Lấp
- Cung cấp, sản xuất và thi công nền đá gia cố Cảng Gemalink
- Hạ tầng kỹ thuật khu The Tropicana thuộc dự án Nova World Hồ Tràm
- Hạ tầng kỹ thuật khu B2 dự án Edenia Resort
- Dự án TTTM Nguyễn Trãi Plaza – Công ty BĐS Sài Gòn
- Cải tạo nâng cấp QL 53 Trà Vinh
- Chung cư tái định cư Đông quốc lộ 56 – thành phố Bà Rịa

So với những năm trước đây, các công trình mới đầu tư bằng nguồn vốn Ngân sách tỉnh trong năm 2021 Công ty nhận thực hiện rất hạn chế. Vì vậy đã ảnh hưởng nhiều đến giá trị sản lượng và doanh thu xây lắp theo kế hoạch. Đồng thời việc thanh quyết toán các công trình xây dựng của Chủ đầu tư còn chậm do một số nguyên nhân chủ quan và khách quan.

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

Trong năm 2021, sản lượng và doanh thu giảm không đạt được như kế hoạch đã đề ra: sản lượng đạt 71,83%, doanh thu đạt 75,12 %. Bên cạnh việc ảnh hưởng đến từ tình hình dịch bệnh, Công ty chịu ảnh hưởng từ cạnh tranh trực tiếp chủ yếu từ các đơn vị trong ngành mà còn đến từ hoạt động tổ chức, sản xuất kinh doanh.



### 4.3. Về hoạt động sản xuất kinh doanh của các Công ty con

#### a. Công ty Cổ phần Thành Chí:

- 06 tháng cuối năm 2021 do tình hình dịch Covid 19 bùng phát mạnh, lệnh phong tỏa toàn Tỉnh kéo dài gần 03 tháng dẫn đến mọi hoạt động SXKD của Công ty Thành Chí đều ngưng trệ.

- Mỏ đá lô 4 hết khai trường khai thác và chưa có sự thống nhất của HĐQT nên việc bồi thường giải phóng mặt bằng 5,7 ha còn lại của lô 4 chưa thực hiện được.

Vì các nguyên nhân trên nên doanh thu trong năm 2021 của Công ty Cổ phần Thành Chí chỉ đạt 48,32 tỷ đồng (đạt 54,30 % so với kế hoạch).

#### b. Công ty TNHH Du lịch UDEC:

- Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty Du lịch UDEC là khách sạn, nhà hàng, dịch vụ; đối tượng khách chủ yếu chiếm khoảng 90% là khách công tác & chuyên gia nước ngoài, không có khách du lịch, nghỉ dưỡng. Trong giai đoạn giãn cách xã hội, Công ty đã khai thác tốt đối tượng khách hàng là các Công ty, Cảng biển làm việc “ 3 tại chỗ ”, một cung đường hai điểm đến.

- Trong bối cảnh khó khăn nhưng Công ty Du lịch UDEC thực hiện đạt và vượt kế hoạch doanh thu mà Chủ sở hữu, HĐQT giao, cụ thể đạt 195,24 %. Đó là sự nỗ lực của tập thể cán bộ nhân viên công ty Du lịch UDEC.

### 4.4. Về lĩnh vực Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao

Công ty đã ký kết hợp đồng cho thuê Farm. Tuy nhiên, do ảnh hưởng dịch bệnh và các yếu tố khách quan không thuận lợi khác, vì vậy, trong năm 2021 doanh thu lĩnh vực hoạt động này chỉ đạt 87.69% so với kế hoạch của năm.



## 5.TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### 5.1 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Tỷ đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2020	NĂM 2021	% TĂNG GIẢM
Tổng giá trị tài sản	1.096,84	1.049,13	95,65%
Doanh thu thuần	427,55	303,29	70,93%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(2,68)	(19,82)	739,55%
Lợi nhuận khác	(0,69)	0,72	-
Lợi nhuận trước thuế	(3,37)	(19,09)	566,46%
Lợi nhuận sau thuế	(8,64)	(21,23)	245,71%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-

**Ghi chú:** Nguồn dữ liệu từ báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất đã kiểm toán năm 2021



## 5.2 CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
<b>Hệ số thanh toán ngắn hạn:</b> Tài sản ngắn hạn/ nợ ngắn hạn	1,152	1,125
<b>Hệ số thanh toán nhanh:</b> (Tài sản ngắn hạn-Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,581	0,570
<b>Chỉ tiêu cơ cấu vốn</b>		
<b>Hệ số: Nợ/Tổng tài sản</b>	0,639	0,644
<b>Hệ số: Nợ/Vốn chủ tài sản</b>	1,770	1,811
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
<b>Vòng quay hàng tồn kho</b> Giá vốn hàng bán /Hàng tồn kho bình quân	1,348	0,981
<b>Doanh thu thuần/ Tổng tài sản</b>	0,39	0,289
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
<b>Hệ số: Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần</b>	-0,020	-0,070
<b>Hệ số: Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu</b>	-0,022	-0,057
<b>Hệ số: Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản</b>	-0,008	-0,020
<b>Hệ số: Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh /Doanh thu thuần</b>	-0,006	-0,065



## 6. TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2022

Năm 2022 là năm có ý nghĩa quan trọng tạo nền tảng thực hiện các mục tiêu kế hoạch 5 năm 2021-2025. Dự báo tình hình quốc tế, trong nước có những thuận lợi, cơ hội và thách thức đan xen, nhưng khó khăn thách thức nhiều hơn.

Ngay trong tháng 1 năm 2022, Quốc hội Việt Nam đã biểu quyết thông qua Nghị quyết về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình phục hồi và phát triển kinh tế-xã hội.

Theo chỉ đạo của Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ, ngay từ đầu năm 2022, các cấp, các ngành cần tiếp tục thực hiện nghiêm túc, quyết liệt “mục tiêu kép”, ưu tiên bảo vệ sức khỏe của người dân; đồng thời, tạo điều kiện cho các hoạt động kinh tế - xã hội diễn ra bình thường, không hoang mang, nhưng không được chủ quan.

Các hoạt động đầu tư được dự báo có nhiều chuyển biến tốt và tích cực hơn năm 2021. Năm 2022 là năm đầu tư cho hoạt động logistics, hạ tầng giao thông và bất động sản khu công nghiệp tăng cao.









## 7. CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022

STT	Chỉ tiêu kế hoạch	Kế hoạch năm 2022	Tỷ lệ KH 2022/ TH 2021
<b>I</b>	<b>Tổng giá trị sản xuất kinh doanh</b>	<b>331,22</b>	<b>102.93%</b>
1	Giá trị SXKD Công ty mẹ	244,65	102.02%
2	Giá trị SXKD Công ty con	86,57	105.58%
2.1	Công ty Thành Chí	55,00	110.86%
2.2	Công ty Du lịch UDEC	31,57	97.49%
<b>II</b>	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>309</b>	<b>100%</b>
1	Doanh thu Công ty mẹ	233,64	96.80%
2	Doanh thu các Công ty con	85,00	109.61%
2.1	Công ty Thành Chí	55,00	113,82%
2.2	Công ty Du lịch UDEC	30,00	102,64%
3	Loại trừ doanh thu nội bộ	(9,64)	95,78%
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>10,23</b>	<b>-</b>
1	Lợi nhuận trước thuế Công ty mẹ	6,87	-
2	Lợi nhuận trước thuế Công ty con	(1,90)	122,04%
2.1	Công ty Thành Chí	4,50	84,18%
2.2	Công ty Du lịch UDEC	(6,40)	92,72%
3	Loại trừ nội bộ	5,26	92,01%
4	Lợi nhuận sau thuế	3,15	-





# UDEC

## **Định hướng của Công ty trong năm 2022**

Trên cơ sở thực tế của việc thực hiện kế hoạch năm 2021 và đánh giá những thuận lợi, khó khăn của Công ty và tình hình phát triển kinh tế xã hội của đất nước trong năm 2022. Công ty UDEC đề ra định hướng chủ yếu là:

Tiếp tục ổn định sản xuất kinh doanh, nâng cao năng suất lao động và tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận, nâng cao mức thu nhập cho cán bộ công nhân viên.

Phát huy lợi thế của các công ty con để có sự đóng góp vào phát triển chung của Công ty mẹ.

Tập trung thực hiện việc thoái vốn nhà nước tại Công ty trong năm 2022.

Thực hiện các thủ tục pháp lý các dự án bất động sản để sớm đưa sản phẩm ra thị trường.



## 8. MỘT SỐ GIẢI PHÁP ĐỂ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2022

### Đối với công tác tổ chức:

Tiếp tục thực hiện việc bình thường mới theo nghị quyết số 128/NQ-CP ngày 11/10/2021 của Chính phủ quy định tạm thời «Thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch Covid-19» để hoạt động SXKD của công ty không bị đứt gãy, ảnh hưởng đến kế hoạch đặt ra.

Tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức phù hợp với sự phát triển của Công ty. Bổ

trí, điều động, sắp xếp nguồn nhân lực linh hoạt để phát huy được năng lực của từng cán bộ công nhân viên trong Công ty.

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

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.

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

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

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

### Đối với lĩnh vực thi công xây lắp

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

Đẩy nhanh công tác thi công các công trình chuyển tiếp, đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng của kế hoạch đề ra. Đối với những công trình chuyển tiếp còn vướng mắc chưa triển khai được, cần làm việc với chủ đầu tư cùng tháo gỡ khó khăn, vướng mắc để công trình tiếp tục được triển khai sớm.

Cập nhật thông tin đấu thầu các công trình để tham gia nhận thầu thi công xây dựng; tìm kiếm các dự án, công trình mới đem lại sản lượng và doanh thu cao hơn.

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

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

Trên cơ sở năng lực, thế mạnh, kinh nghiệm trong lĩnh vực này, tích cực tìm kiếm công trình để tham gia đấu thầu, nhận thầu; hợp tác, liên doanh, liên kết với các đơn vị trong và ngoài ngành để tìm kiếm các dự án và công trình thi công.

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



### **Đối với hoạt động SXKD của các Công ty con**

#### **a. Công ty Cổ phần Thành Chí:**

- Phân đầu thực hiện tốt kế hoạch và nhiệm vụ được giao trong năm 2022.
- Tích cực xây dựng chiến lược và đề ra biện pháp kinh doanh khai thác mỏ đá, vật liệu xây dựng và cho thuê kho bãi được phát triển tốt hơn.
- Phát triển hệ thống cho thuê kho bãi, hoàn thiện hệ thống phân phối, phương tiện vận chuyển để đảm bảo tính chủ động và linh hoạt trong kinh doanh.

#### **b. Công ty TNHH Du lịch UDEC**

- Cùng cố đồng bộ nâng cao chất lượng dịch vụ lưu trú, ăn uống, giải trí...
- Tiếp tục đẩy mạnh Marketing để quảng bá rộng rãi hình ảnh khách sạn, giới thiệu các sản phẩm của khách sạn qua các kênh online, các trang mạng xã hội : zalo, facebook và giới thiệu trực tiếp đến các công ty, nhà máy, trong khu công nghiệp, hãng tàu, cảng biển để giới thiệu sản phẩm.
- Khai thác nguồn khách hàng và sử dụng tối đa công năng các mặt bằng còn trống ; phát triển kinh doanh một số dịch vụ khác trong Giấy phép đăng ký kinh doanh như : dịch vụ lữ hành nội địa, bán vé tàu, vé máy bay ... để tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh, đem lại doanh thu và lợi nhuận cho Công ty.
- Tuyển dụng nhân sự có tay nghề bổ sung hoặc thay thế cho các nhân sự yếu kém. Tăng cường công tác đào tạo nghề tại chỗ
- Tiếp tục ổn định sản xuất kinh doanh, xây dựng đội ngũ chuyên nghiệp.
- Kiểm soát chặt chẽ các nguồn chi phí, thực hiện tiết kiệm tránh lãng phí, thất thoát nhằm tăng lợi nhuận tối đa, đạt chỉ tiêu lợi nhuận kế hoạch được giao.

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

Không ngừng nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh

Tiếp tục áp dụng và kiểm soát chặt chẽ việc thực hiện bộ định mức tiêu hao nguyên vật liệu; thực hiện tiết kiệm tối đa trong sản xuất.

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

### **Đối với lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản**

Nghiên cứu thị trường, tìm kiếm quỹ đất để đầu tư các dự án bất động sản có quy mô nhỏ và vừa nhằm tạo ra nguồn thu và lợi nhuận nhanh cho Công ty.





Tính đến ngày 31/12/2021, tổng số lao động khối văn phòng Công ty:

# 105 nhân sự

(Không kể lao động thi công tại các công trường, lao động tại các Công ty con), giảm 28 người so với năm 2020)

### THEO CẤP QUẢN LÝ



**QUẢN LÝ**

**08 người**



**NHÂN VIÊN**

**97 người**



### THEO TRÌNH ĐỘ HỌC VẤN

- Trình độ đại học và trên đại học : 51 người, tỷ lệ 44%
- Trình độ cao đẳng : 06 người, tỷ lệ 7%
- Trình độ trung cấp : 08 người, tỷ lệ 7%
  
- Lao động có tay nghề : 23 người, tỷ lệ 19%
- Lao động phổ thông : 17 người, tỷ lệ 23%
- Thu nhập bình quân : 9 triệu đồng/người/tháng



## “ CON NGƯỜI - NHÂN TỐ QUAN TRỌNG ĐỂ CÔNG TY PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG ”

Công ty luôn chú trọng phát triển và nuôi dưỡng nguồn nhân lực tiềm năng.

Ưu tiên phát triển đội ngũ nhân lực trẻ năng động, phù hợp với xu thế hiện đại . Liên tục cập nhật và đào tạo định kì các kĩ năng chuyên môn phù hợp với yêu cầu công việc. Sắp xếp vị trí công việc phù hợp với năng lực chuyên môn của nhân viên.

Nâng cao chính sách và các chế độ đãi ngộ cả về vật chất lẫn tinh thần cho người lao động như: lương, thưởng, các chương trình giao lưu sinh hoạt tập thể, chế độ khám sức khỏe ...

Khen thưởng kịp thời các cá nhân có thành tích xuất sắc trong công tác sản xuất kinh doanh.

Năm 2021 nhiều CNV Công ty đã được bình xét nhiều danh hiệu khen thưởng vì thành tích xuất sắc trong lao động sản xuất kinh doanh.





### Công ty TNHH Du lịch UDEC



Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty Du lịch UDEC là khách sạn, nhà hàng, dịch vụ; đối tượng khách chủ yếu chiếm khoảng 90% là khách công tác & chuyên gia nước ngoài, không có khách du lịch, nghỉ dưỡng. Trong giai đoạn giãn cách xã hội, Công ty đã khai thác tốt đối tượng khách hàng là các Công ty, Cảng biển làm việc “3 tại chỗ”, một cung đường hai điểm đến.

Trong bối cảnh khó khăn nhưng Công ty Du lịch UDEC thực hiện đạt và vượt kế hoạch doanh thu mà Chủ sở hữu, HĐQT giao, cụ thể đạt 195,24 %. Đó là sự nỗ lực của tập thể cán bộ nhân viên công ty Du lịch UDEC.





## Công ty CP Thành Chí



06 tháng cuối năm 2021 do tình hình dịch Covid 19 bùng phát mạnh, lệnh phong tỏa toàn Tỉnh kéo dài gần 03 tháng dẫn đến mọi hoạt động SXKD của Công ty Thành Chí đều ngưng trệ.

Mỏ đá lô 4 hết khai trường khai thác và chưa có sự thống nhất của HĐQT nên việc bồi thường giải phóng mặt bằng 5,7 ha còn lại của lô 4 chưa thực hiện được.

Vì các nguyên nhân trên nên doanh thu trong năm 2021 của Công ty Cổ phần Thành Chí chỉ đạt 48,32 tỷ đồng (đạt 54,30% so với kế hoạch)





## 11. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

### 11.1. Cổ Phần

Cổ phần	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phần phổ thông đã phát hành	35.000.000	35.000.000
Số lượng cổ phần đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	294.000	294.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành	34.706.000	34.706.000

### 11.2. Cơ cấu cổ đông

STT	Danh mục	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số lượng cổ đông
1	Cổ phiếu quỹ	294.000	0,84%	1
2	Trong nước	32.193.590	91,98%	1.177
2.1	Tổ chức	24.218.470	69,20%	17
2.2	Cá nhân	7.975.120	22,78%	1.160
3	Nước ngoài	2.592.410	7,18%	23
3.1	Tổ chức	1.756.090	5,02%	9
3.2	Cá nhân	756.320	2,16%	14
	<b>Tổng cộng</b>	<b>35.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.201</b>

Thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 11/02/2022.

#### Ghi chú:

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.



### ● **11.3 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Công ty không có phát sinh các đợt tăng vốn cổ phần kể từ khi niêm yết cổ phiếu trên sàn chứng khoán bao gồm chào bán ra công chúng, chào bán riêng lẻ, chuyển đổi trái phiếu, chuyển đổi chứng quyền, phát hành cổ phiếu thưởng, trả cổ tức bằng cổ phiếu v.v .

### ● **11.4 Giao dịch cổ phiếu quỹ**

Không có

### ● **11.5 Các chứng khoán khác**

Không có



### QUẢN LÝ NGUỒN VẬT LIỆU

Ưu tiên sử dụng các sản phẩm mới, thân thiện với môi trường, dễ sử dụng như các sản phẩm tôn, ngói, sơn chống nóng tự nhiên...

Áp dụng kỹ thuật mới trong xây dựng thi công, giảm thời gian thi công và tác động xấu ra môi trường (khói bụi, tiếng ồn..) nâng cao mức độ an toàn khi có thiên tai hỏa hoạn.

### TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Tiết kiệm điện năng sử dụng so với định mức đề ra ở các hạng mục công trình.

Công ty luôn chú trọng và ưu tiên sử dụng các thiết kế ứng dụng tiên bộ trong sử dụng năng lượng tự nhiên; Hệ thống năng lượng thông minh giúp khách và nhân viên cảm thấy thoải mái hơn; Hệ thống chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, áp dụng các biện pháp điều khiển theo số người trong phòng (Thẻ chìa khóa, thẻ chìa khóa, cảm biến chuyển động, điều khiển bằng quang trở, áp dụng hệ thống quản lý nhiệt độ thông minh).

Khuyến khích và hỗ trợ các nghiên cứu, sáng kiến về tiết kiệm năng lượng, thiết kế thân thiện môi trường.

### TIÊU THỤ NƯỚC

(Mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)

Tiết kiệm lượng nước sử dụng so với định mức

Xây dựng hệ thống xử lý nước đúng tiêu chuẩn, vận hành tự động trong mọi công trình của Công ty.

Tuân thủ pháp luật trong việc bảo vệ môi trường, sử dụng lao động tại địa phương nhằm giảm lượng nước thải, xây dựng công trình vệ sinh tại các công trường đảm bảo vệ sinh công cộng.

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

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

Hạn chế mức tiếng ồn và xả thải, khói bụi trong khi vận chuyển nguyên liệu, thi công, quy định giờ hoạt động cụ thể nhằm đảm bảo an toàn sức khỏe và sinh hoạt cho cư dân lân cận. Đảm bảo các quy trình thu gom rác thải, bảo quản nguyên vật liệu không để ảnh hưởng tới môi trường bên ngoài.

Sử dụng các sản phẩm tiết kiệm năng lượng, tận dụng nguồn năng lượng tự nhiên, chú trọng các công trình tiện ích đi kèm, gia tăng diện tích không gian sạch phục vụ nhu cầu công cộng cho dân cư khu vực lân cận như: công viên, nhà vệ sinh công cộng.

Tích cực tham gia và ủng hộ các phong trào bảo vệ môi trường do các ban ngành phát động.

Lựa chọn nhà thầu uy tín nhằm đảm bảo an toàn xây dựng, đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo quy định về giảm thiểu tiếng ồn cho các khu vực lân cận quanh công trình xây dựng.

## **TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG**



## CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

### Số lượng lao động , mức lương trung bình với người lao động

Nâng cao trình độ chất lượng lao động, chú trọng công tác đào tạo, xây dựng các chế độ phúc lợi cho nhân viên.

Tăng lương ổn định hằng năm cho toàn bộ nhân viên

### Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

Thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về an toàn lao động, bảo hiểm xã hội, y tế, bảo hiểm thất nghiệp.

Xây dựng chế độ lương thưởng cạnh tranh, không ngừng nâng cao các chương trình phúc lợi khác cho nhân viên..

### Hoạt động đào tạo người lao động

Theo dõi và đánh giá liên tục khả năng làm việc của nhân viên, lên kế hoạch đào tạo phù hợp với năng lực và công việc chuyên trách.

Hỗ trợ kinh phí và thời gian học tập

Bố trí công việc phù hợp với chuyên môn mới, hỗ trợ nhân viên phát huy năng lực bản thân và thăng tiến trong công việc

Tác động lên môi trường

Tổng phát thải nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp:  
Không có

Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải nhà kính:  
Không có

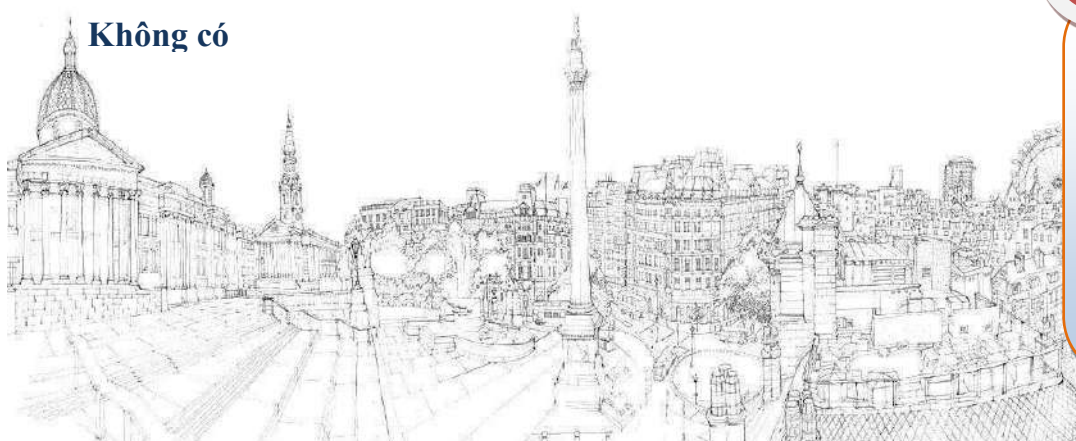
**BÁO CÁO  
TÁC ĐỘNG  
LIÊN QUAN  
ĐẾN MÔI  
TRƯỜNG VÀ  
XÃ HỘI  
CÔNG TY**

Phương châm gắn kết và phát triển bền vững cùng xã hội, Công ty luôn xem việc phát triển Công ty phải song hành cùng đóng góp cho xã hội.

Chính vì vậy tham gia công tác từ thiện xã hội là mục tiêu hành động xuyên suốt trong quá trình hoạt động và sản xuất kinh doanh. Năm qua Công ty đã tham gia đóng góp với số tiền 95.500.000 đồng, thông các hoạt động như: đóng góp Quỹ vì người nghèo, thăm hỏi các gia đình có hoàn cảnh khó khăn, neo đơn, khuyết tật, ủng hộ quỹ “Niềm tin và ánh sáng” của Hội người mù Tỉnh, tham gia hoạt động “Xuân tình nguyện” của ban chấp hành Đoàn tỉnh BRVT, ủng hộ Quỹ cứu trợ tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu kinh phí mua vacxin và phòng chống Covid-19, ủng hộ khó khăn do Covid, đồng thời tham gia giám sát về công tác chính sách, chăm lo đời sống cho người lao động và công tác an sinh xã hội...

**BÁO CÁO  
LIÊN QUAN  
ĐẾN TRÁCH  
NHIỆM ĐỐI  
VỚI CỘNG  
ĐỒNG ĐỊA  
PHƯƠNG**

**Không có**



**BÁO CÁO LIÊN  
QUAN ĐẾN HOẠT  
ĐỘNG THỊ  
TRƯỜNG VỐN  
XANH THEO  
HƯỚNG DẪN CỦA  
UBCKNN**





## CHƯƠNG III

# QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP





# UDC

# 2021





# 1. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## 1.1 HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ

### Thành viên Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty gồm 04 thành viên:



**ÔNG TRẦN THÁI HÒA**  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**ÔNG HỒ THANH CÔN**  
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**ÔNG NGUYỄN THẾ THƯỜNG**  
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**ÔNG VÕ THÀNH TÀI**  
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*Trong năm 2021, 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 các lĩnh vực hoạt động của Công ty, thể hiện qua những điểm nổi bật sau:*

### Về công tác tổ chức bộ máy hoạt động của Công ty

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

Năm 2021, HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã tiến hành 05 buổi họp chung nhằm nhận xét, đánh giá tình hình thực tiễn hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Đồng thời đã có ý kiến chỉ đạo trực tiếp đến BTGD và tiếp tục theo dõi, giám sát, định hướng và chỉ đạo đối với việc quản lý, điều hành BTGD thời gian tới. Cụ thể :

- Đề ra phương án kinh doanh năm 2021-2022 của Công ty TNHH Du lịch UDEC.
  - Tiếp tục vay vốn để bổ sung vốn lưu động kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng, hoạt động vui chơi giải trí, du lịch.
  - Chỉ đạo các công việc liên quan đến việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021.
  - Cử người đại diện vốn của Công ty UDEC tham gia vào Hội đồng quản trị và ứng cử các chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc Công ty CP Thành Chí nhiệm kỳ 2021-2026.
  - Chỉ đạo và đưa ra kế hoạch sản xuất kinh doanh 2022
- 
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2021
  - Bổ nhiệm lại chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty UDEC
  - Cử người đại diện vốn tại Công ty CP Thành Chí ; cử nhân sự tham gia Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát Công ty CP Thành Chí nhiệm kỳ 2021-2026; Bổ nhiệm Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty Du lịch UDEC nhiệm kỳ 2021-2026.



## **Đánh giá chung của hoạt động HĐQT**

Trong năm 2021, Hội đồng quản trị đã thực hiện các công tác quản trị doanh nghiệp, chiến lược nhân sự, phát triển thương hiệu,... một cách cẩn trọng, nghiêm túc và quyết liệt, tuân thủ đúng các quy định tại Điều lệ và quy chế tổ chức hoạt động của Công ty. Tất cả các thành viên HĐQT đều có tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện đúng vai trò và nhiệm vụ của mình để giúp HĐQT thực hiện tốt vai trò định hướng phát triển của công ty. HĐQT đã có các chỉ đạo củng cố và kiện toàn bộ máy lãnh đạo, hệ thống quản trị của UDEC và các công ty thành viên, sắp xếp nhân sự bên cạnh việc thu hút bổ sung một số nhân sự chất lượng cao phù hợp giúp tăng cường công tác quản lý và bộ máy tinh gọn hiệu quả, tạo cơ sở nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của UDEC. HĐQT cũng đã hoạch định chủ trương và chiến lược kinh doanh rất sát với thị trường, có phản ứng điều chỉnh nhanh nhạy, kịp thời, giúp giải quyết một cách hiệu quả các vấn đề của các chủ đầu tư, mang lại hiệu quả hoạt động.

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

Hội đồng quản trị chưa bầu được thành viên HĐQT độc lập không điều hành.

## **Hoạt động của các tiểu ban trong HĐQT**

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

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

Không có

## **Vai trò lãnh đạo của từng cá nhân trong HĐQT**

Trong công tác lãnh đạo, vai trò của từng người rất quan trọng, không những biết lắng nghe ý kiến, sàng lọc các đề xuất đưa ra chiến lược Công ty, mà còn là đầu mối thống nhất quan điểm.

Các thành viên HĐQT trong năm qua đã tham gia đầy đủ các cuộc họp được triệu tập. Tích cực học hỏi để nâng cao trình độ quản lý và chuyên môn nghiệp vụ. Nhiều thành viên năng động sáng tạo trong công việc, luôn đưa ra các ý kiến tranh luận có tính xây dựng cao. Chính vì vậy các cuộc họp Hội đồng quản trị tuy tranh luận với rất nhiều ý kiến song khi kết luận và biểu quyết tương đối thống nhất. Sự đồng thuận cao, tính thống nhất qua tranh luận thực tiễn đã tạo nên sức mạnh cho một tập thể HĐQT năng động, sáng tạo.

Năm 2021, công ty đã vượt qua những khó khăn và thách thức trước đại dịch covid - 19, giữ vững hoạt động, ổn định sản xuất. Lợi nhuận tuy chưa đạt kế hoạch đề ra nhưng đã thể hiện một sự cố gắng nỗ lực của tập thể Hội đồng quản trị trong công tác quản trị điều hành. Trong năm 2021, Hội đồng quản trị đã thông qua các nội dung quan trọng:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/NQ.HĐQT-UDEC	24/3/2021	- Thông qua phương án kinh doanh năm 2021-2022 của Công ty TNHH Du lịch UDEC.  - Làm việc với ngân hàng Agribank Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc cho Công ty TNHH Du lịch UDEC tiếp tục vay vốn để bổ sung vốn lưu động kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng, hoạt động vui chơi giải trí, du lịch.	100%
2	02/NQ.HĐQT-UDEC	16/04/2021	Gia hạn thời gian họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021.	100%
3	03/NQ.HĐQT-UDEC	16/04/2021	Thống nhất chọn ngày 26/06/2021 là ngày tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên và các nội dung trình tại kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.	100%
4	04/NQ.HĐQT-UDEC	16/04/2021	Cử người đại diện vốn của Công ty UDEC tham gia vào Hội đồng quản trị và ứng cử các chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc Công ty CP Thành Chí nhiệm kỳ 2021-2026.	100%
5	05/NQ.HĐQT-UDEC	18/05/2021	Cử nhân sự tham gia Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát Công ty CP Thành Chí nhiệm kỳ 2021-2026;  Thống nhất bổ nhiệm ông Trần Thái Hòa - Chủ tịch HĐQT Công ty UDEC giữ chức danh Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty Du lịch UDEC nhiệm kỳ 2021-2026.	100%
6	06/NQ.HĐQT-UDEC	17/07/2021	Thống nhất lựa chọn Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC là đơn vị tư vấn thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2021.	100%
7	07/NQ.HĐQT-UDEC	26/10/2021	Bổ nhiệm lại ông Võ Thành Tài – thành viên HĐQT giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty	100%



## 2. BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

### HOẠT ĐỘNG BAN KIỂM SOÁT

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

STT	Họ tên	Chức vụ	Tổng số cổ phần
1	Nguyễn Thị Thảo	Trưởng ban	700
2	Vũ Thị Hương	Thành viên	3.200
3	Phạm Thị Kim Ngân	Thành viên	0

#### Hoạt động Ban Kiểm Soát năm 2021

- Trong năm 2021, Ban kiểm soát đã chủ động thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty, trên cơ sở các quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế quản trị của Công ty; kế hoạch kiểm tra, giám sát hàng quý, sáu tháng; phân công trách nhiệm cho từng thành viên Ban kiểm soát thực hiện theo các chức trách nhiệm vụ đã được quy định.
- Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh; giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021; giám sát việc tuân thủ. Điều lệ, các quy chế nội bộ của Công ty và pháp luật của Nhà nước và công tác tài chính doanh nghiệp. Kiểm tra, giám sát quy chế, quy định, quyết định của Hội đồng quản trị và Ban tổng giám đốc trong công tác quản lý, điều hành thực hiện nhiệm vụ năm 2021.
- Tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị của Công ty.
- Mặc dù dịch bệnh covid 19 diễn biến phức tạp và thực hiện giãn cách xã hội theo chỉ thị của chính phủ nhưng Ban kiểm soát thường xuyên thực hiện trao đổi công việc qua Email, điện thoại để hoạt động Ban kiểm soát được kịp thời, liên tục và đạt hiệu quả cao nhất nhằm đánh giá công tác kiểm soát trong thời gian qua, xem xét tiến độ thực hiện các kế hoạch, thực tế tại các dự án đã - đang và sắp triển khai của Công ty và đề ra chương trình trong thời gian tới.
- Thẩm định Báo cáo tài chính quý, Báo cáo soát xét 6 tháng đầu năm và Báo cáo tài chính năm của Công ty nhằm đảm bảo không còn những sai sót trọng yếu trong số liệu tài chính và phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài sản và nguồn vốn của Công ty và các đơn vị thành viên do Công ty góp vốn.
- Qua kiểm soát, kiểm tra, Ban kiểm soát đã có những đề xuất, kiến nghị gửi đến Ban điều hành Công ty xem xét để có những sửa đổi, điều chỉnh kịp thời nhằm hạn chế rủi ro và ngày càng hoàn thiện công tác quản lý tại Công ty.

## BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

### Kết quả giám sát về mặt tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 của Công ty UDEC đã được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành. Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét và năm 2021 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC, là Công ty kiểm toán độc lập được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán các công ty niêm yết. Theo ý kiến kiểm toán viên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 của Công ty đã được phản ánh trung thực và hợp lý. Trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động sản xuất 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 của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của mình. Ban kiểm soát được Hội đồng quản trị và Ban điều hành tạo điều kiện thuận lợi để hoàn thành nhiệm vụ.

### Kết quả giám sát đối với thành viên HĐQT, Ban Quản lý điều hành

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 2021 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. Trong năm 2021, Ban Tổng Giám đốc đã chỉ đạo điều hành hoạt động kinh doanh sát sao, đảm bảo đúng định hướng của Hội đồng quản trị đề ra. Thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng quý theo tinh thần các Nghị quyết của Hội đồng quản trị tại các phiên họp hàng quý; Phát huy tính chủ động trong việc tìm kiếm công việc và tổ chức nghiệm thu thanh quyết toán công trình. Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thiện bộ máy tổ chức và xây dựng quy chế hoạt động cho phù hợp với tái cơ cấu.

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

### Sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát (BKS) và Hội đồng quản trị

Năm 2021, Trưởng ban và các thành viên Ban kiểm soát đã tham gia các cuộc họp theo thư mời của HĐQT Công ty; trực tiếp nắm được đầy đủ các nội dung Nghị quyết, các Quyết định của HĐQT và BĐH Công ty một cách đầy đủ.

Ban kiểm soát đã được HĐQT và BĐH Công ty tạo điều kiện thuận lợi để hoạt động đúng chức năng, nhiệm vụ.



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

#### 3.1 Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Thù lao của HĐQT, Ban điều hành và Ban kiểm soát trong năm 2021:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập (triệu đồng/năm)
<b>I</b>	<b>Tiền lương Hội đồng quản trị</b>		
<b>1</b>	Trần Thái Hòa	Chủ tịch HĐQT chuyên trách	338,3
<b>II</b>	<b>Thù lao Hội đồng quản trị</b>		
<b>1</b>	Hồ Thanh Côn	Thành viên	0
<b>2</b>	Võ Thành Tài	Thành viên	0
<b>4</b>	Nguyễn Thế Thường	Thành viên	0
<b>III</b>	<b>Tiền lương Ban điều hành</b>		
<b>1</b>	Hồ Thanh Côn	Tổng Giám đốc	316,5
<b>2</b>	Võ Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	273,3
<b>3</b>	Võ Thành Tài	Phó Tổng Giám đốc	272,9
<b>4</b>	Lê Vy Thùy	Kế toán trưởng	237,7
<b>IV</b>	<b>Thù lao Ban kiểm soát</b>		
<b>1</b>	Nguyễn Thị Thảo	Trưởng Ban kiểm soát chuyên trách	0
<b>2</b>	Vũ Thị Hương	Thành viên	0
<b>3</b>	Phạm Thị Kim Ngân	Thành viên	0

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

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

#### 3.3 Các giao dịch khác : Không phát sinh.





Chương IV

**BÁO CÁO  
TÀI CHÍNH**

**2021**



# UDEEC



## 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 tháng 12 năm 2021.

### CÔNG TY

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 3500101308, đăng ký lần đầu ngày 17/08/2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 22/05/2018.

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

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

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

Ông Trần Thái Hòa	Chủ tịch
Ông Hồ Thanh Côn	Thành viên
Ông Võ Thành Tài	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Thường	Thành viên

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

Ông Hồ Thanh Côn	Tổng Giám đốc
Ông Võ Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Võ Thành Tài	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

#### Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 hướng dẫn về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

*[Handwritten signature]*

Hồ Thanh Côn

Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 12 tháng 04 năm 2022



## 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 12 tháng 04 năm 2022, từ trang 06 đến trang 48, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 Tổng 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 2021, 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.



**Đỗ Thị Ngọc Dung**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0659-2018-002-1

Hà Nội, ngày 12 tháng 04 năm 2022

**Nguyễn Trường Minh**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 2290-2018-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>557.031.172.198</b>	<b>576.178.316.159</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>12.218.703.744</b>	<b>14.713.653.092</b>
111	1. Tiền		7.041.643.744	14.713.653.092
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.177.060.000	-
120	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>400.000.000</b>	<b>985.290.970</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		400.000.000	985.290.970
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>248.383.200.702</b>	<b>250.028.325.230</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	205.534.903.260	178.392.399.933
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	19.477.386.900	33.302.898.335
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	53.203.891.523	60.781.970.631
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(29.832.980.981)	(26.581.058.464)
139	5. Tài sản thiếu chờ xử lý	7	-	4.132.114.795
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>275.125.367.035</b>	<b>285.814.717.306</b>
141	1. Hàng tồn kho		275.125.367.035	285.814.717.306
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>20.903.900.717</b>	<b>24.636.329.561</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	64.610.878	822.498.716
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.243.928.419	1.235.325.159
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	19.595.361.420	22.578.505.686

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>492.104.754.709</b>	<b>520.670.450.276</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>7.716.127.649</b>	<b>6.889.112.009</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	7.716.127.649	6.889.112.009
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>416.953.977.408</b>	<b>435.105.184.125</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	399.935.153.238	417.427.595.171
222	- Nguyên giá		541.603.907.366	544.737.147.479
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(141.668.754.128)	(127.309.552.308)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	17.018.824.170	17.677.588.954
228	- Nguyên giá		21.936.411.764	21.936.411.764
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.917.587.594)	(4.258.822.810)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>48.494.589.650</b>	<b>54.761.273.378</b>
231	- Nguyên giá		116.544.873.117	116.544.873.117
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(68.050.283.467)	(61.783.599.739)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>13.945.968.179</b>	<b>14.581.337.343</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15	8.081.609.531	9.168.798.470
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	5.864.358.648	5.412.538.873
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4</b>	<b>17.699</b>	<b>300.017.699</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.699	17.699
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	300.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>4.994.074.124</b>	<b>9.033.525.722</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	4.994.074.124	9.033.525.722
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.049.135.926.907</b>	<b>1.096.848.766.435</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>675.976.378.400</b>	<b>700.824.935.872</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>494.923.895.892</b>	<b>499.999.525.412</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	132.082.190.309	135.732.861.121
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	57.180.799.625	36.999.724.517
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	7.730.353.343	7.095.140.515
314	4. Phải trả người lao động		3.894.617.745	2.749.336.827
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	23.576.398.621	14.217.329.681
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	224.545.463
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	126.027.706.017	110.654.589.511
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	144.431.830.232	192.315.271.374
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		-	10.726.403
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>181.052.482.508</b>	<b>200.825.410.460</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17	-	1.295.454.545
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	74.337.069.670	77.072.557.605
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	94.067.168.971	111.581.718.462
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35	8.990.193.908	7.609.700.092
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	23	3.658.049.959	3.265.979.756
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>373.159.548.507</b>	<b>396.023.830.563</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	24	<b>373.159.548.507</b>	<b>396.023.830.563</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		2.035.658.847	2.035.658.847
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.686.409.906)	(1.686.409.906)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		16.710.322.535	16.710.322.535
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		(32.383.362.530)	(8.673.210.416)
421a	LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		(8.953.837.197)	1.318.529.023
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(23.429.525.333)	(9.991.739.439)
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		35.856.421.485	35.010.551.427
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.049.135.926.907</b>	<b>1.096.848.766.435</b>



Văn Công Đức  
Người lập biểu



Lê Vy Thùy  
Kế toán trưởng





Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 12 tháng 04 năm 2022

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

Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	303.296.159.573	427.550.385.819
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		303.296.159.573	427.550.385.819
11	3. Giá vốn hàng bán	27	275.223.097.378	374.116.339.762
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		28.073.062.195	53.434.046.057
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	28	144.694.333	140.990.224
22	6. Chi phí tài chính	29	25.693.999.795	27.487.347.788
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		25.393.999.795	42.729.802.278
25	7. Chi phí bán hàng	30	3.004.395.583	3.288.475.739
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	19.343.083.907	25.485.136.301
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(19.823.722.757)	(2.685.923.547)
31	10. Thu nhập khác	32	5.407.504.951	443.111.962
32	11. Chi phí khác	33	4.680.114.264	1.133.591.008
40	12. Lợi nhuận khác		727.390.687	(690.479.046)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(19.096.332.070)	(3.376.402.593)
51	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	757.373.627	2.217.390.186
52	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	35	1.380.493.816	3.048.490.898
60	16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(21.234.199.513)	(8.642.283.677)
61	17. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		(23.429.525.333)	(9.991.739.439)
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		2.195.325.820	1.349.455.762
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	(675)	(288)

Văn Công Đức  
Người lập biểu

Lê Vy Thùy  
Kế toán trưởng

Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 12 tháng 04 năm 2022



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2021  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(19.096.332.070)	(3.376.402.593)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		52.250.006.810	60.401.956.740
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		25.053.466.187	25.537.652.439
03	- Các khoản dự phòng		3.643.992.720	7.542.061.752
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.841.451.892)	(165.105.239)
06	- Chi phí lãi vay		25.393.999.795	27.487.347.788
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		33.153.674.740	57.025.554.147
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		523.105.615	(52.373.872.541)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		11.776.539.210	(12.799.167.158)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		28.616.401.776	395.707.421
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		4.797.339.436	4.243.897.512
14	- Tiền lãi vay đã trả		(14.312.501.876)	(15.976.917.481)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(859.032.930)	(691.231.591)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(556.582.543)	(2.555.178.100)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		63.138.943.428	(22.731.207.791)
<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		(1.876.555.532)	(4.747.479.140)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		1.727.272.727	81.881.819
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(585.290.970)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		885.290.970	1.260.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		120.089.692	181.523.429
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		856.097.857	(3.809.364.862)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		166.794.777.647	216.068.763.158
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(232.192.768.280)	(181.764.996.833)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(1.092.000.000)	(7.794.435.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(66.489.990.633)	26.509.331.325
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(2.494.949.348)	(31.241.328)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		14.713.653.092	14.744.894.420
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	12.218.703.744	14.713.653.092

Văn Công Đức  
Người lập biểu

Lê Vy Thùy  
Kế toán trưởng

Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 12 tháng 04 năm 2022





*Để xem đầy đủ nội dung của Báo cáo tài chính kết thúc năm 2021 của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, Quý cổ đông và nhà đầu tư vui lòng vào địa chỉ website của Công ty tại: [www.udec.com.vn](http://www.udec.com.vn) mục: Quan hệ cổ đông.*

**Vũng Tàu, ngày 22 tháng 04 năm 2022**

**Xác nhận của đại diện theo pháp luật của Công ty**



**TÔNG GIÁM ĐỐC  
HỒ THANH CÔN**



VƯỢT QUA THỬ THÁCH  
KHÔNG NGỪNG VƯƠN CAO



# UDEC



---

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

Số 37

**T** : (84-254) 3859617

Đường 3 tháng 2

**F** : (84-254) 3859618

Phường 8

**E** : [udec-brvt@udec.com.vn](mailto:udec-brvt@udec.com.vn)

Thành phố Vũng Tàu

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

---