

Phụ lục IV- BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

**CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**
Số: 134/BC-UDEC.HCNS

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

Vũng Tàu, ngày 18 tháng 4 năm 2025

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

Tên giao dịch : 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 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 350.000.000.000 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 : <http://www.udec.com.vn/>
Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số : Số 3500101308 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa –
Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 17/8/2009, đăng ký thay đổi
lần thứ 9 ngày 15/7/2024.

✚ Quá trình hình thành và phát triển

- Tiền thân của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là Xí nghiệp Dịch vụ Xây lắp Côn Đảo.

- Ngày 15/11/1991 theo quyết định số 114/QĐ.UB của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Xí nghiệp Dịch vụ Xây lắp Côn Đảo được thành lập.

- Ngày 22/06/1995 Xí nghiệp Dịch vụ Xây lắp Côn Đảo được chuyển thành Công ty Đầu tư và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo quyết định số 388/QĐ.UBT của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ngày 16/08/1996 Công ty được đổi tên thành Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quyết định số 469/QĐ.UBT của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ngày 05/6/2007 để thực hiện lộ trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành quyết định số 2008/QĐ.UBND về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đến năm 2008, sau quá trình tiến hành công việc phục vụ công tác cổ phần hoá, ngày 27/6/2008, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã ra quyết định số 2141/QĐ-UBND về việc xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hoá của Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT tiến hành phát hành cổ phiếu lần đầu ra công chúng thông qua hình thức đấu giá cổ phần.

- Ngày 17/8/2009, Công ty chính thức chuyển sang hình thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần với tên gọi Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (UDEC).

- Ngày 05/7/2010, Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM.

- Ngày 23/05/2023, Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán UPCoM của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

✚ Ngành nghề kinh doanh

✓ 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 và thi công

+ Bê tông nhựa nóng,
+ Bê tông xi măng,
+ Cống bê tông các loại và 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 khách.

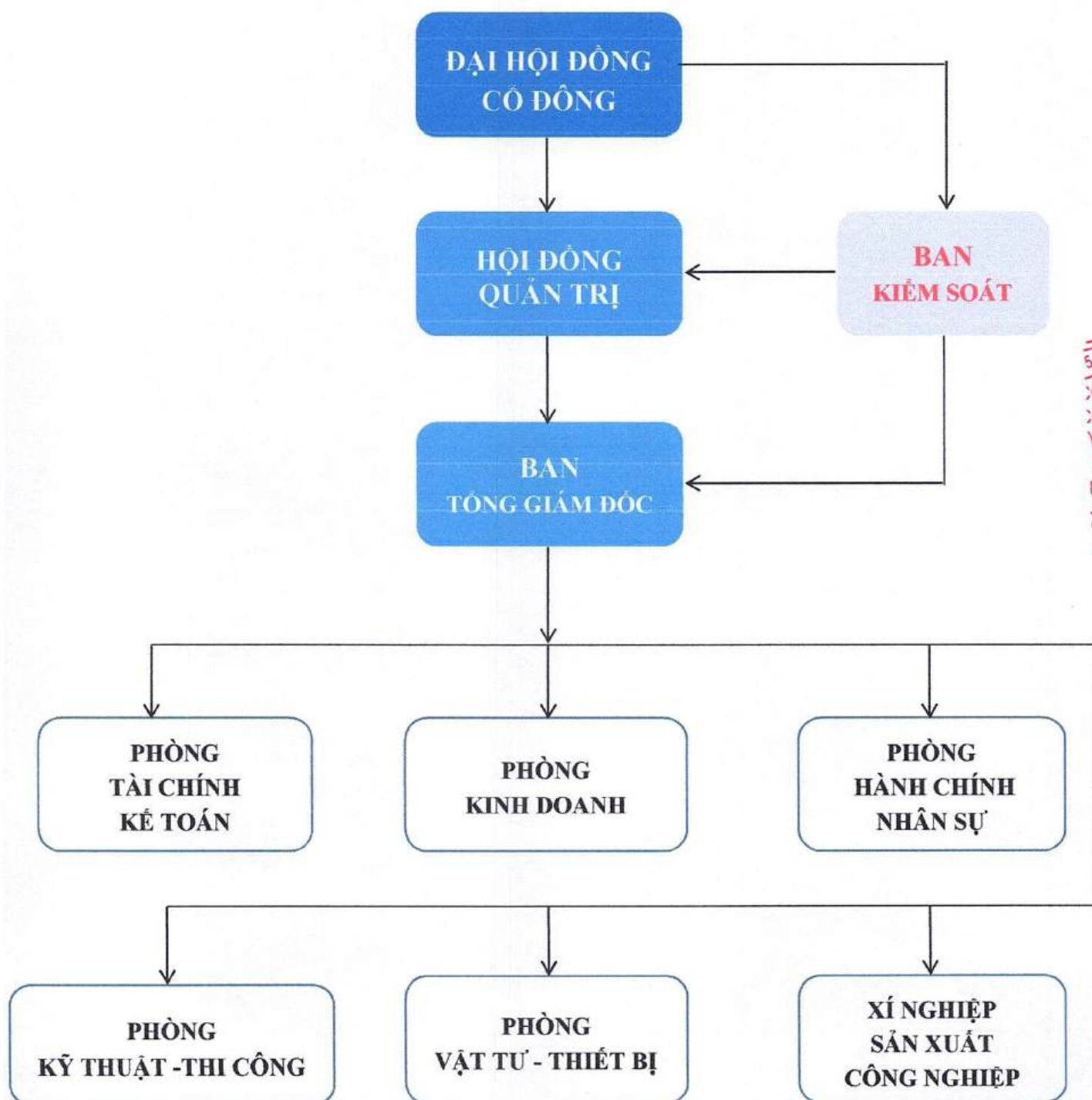
✚ Địa bàn kinh doanh chủ yếu tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và các tỉnh Nam trung bộ trở vào.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

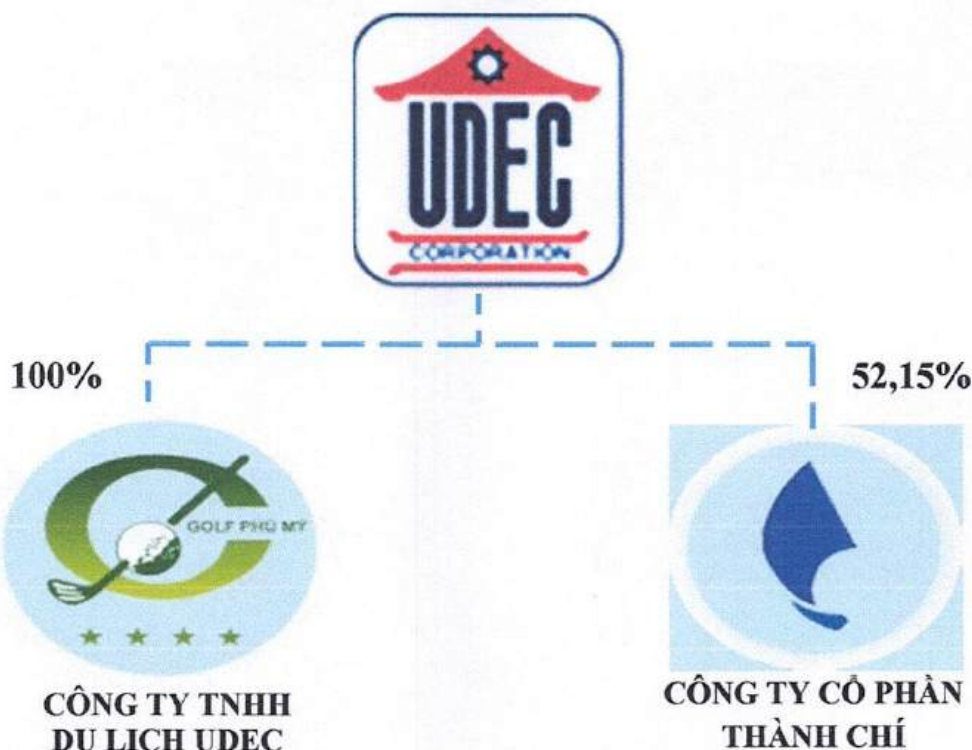
✚ Mô hình quản trị: Theo điểm a khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp năm 2020.

“Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc. Trường hợp công ty cổ phần có dưới 11 cổ đông và các cổ đông là tổ chức sở hữu dưới 50% tổng số cổ phần của công ty thì không bắt buộc phải có Ban kiểm soát.”

✚ Cơ cấu bộ máy quản lý



Các công ty con, công ty liên kết



4. Định hướng phát triển

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- 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.
- Tập trung nguồn lực về nhân sự, tài chính để xây dựng Xí nghiệp Sản xuất Công nghiệp thành đơn vị mũi nhọn của Công ty trong lĩnh vực sản xuất thi công bê tông nhựa nóng, đá dăm gia cố xi măng, bê tông xi măng và cầu kiện bê tông đúc sẵn trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Tìm kiếm các cơ hội kinh doanh ở các lĩnh vực mới như cung cấp vật liệu xây dựng, dịch vụ logistic.
- Phát huy lợi thế của các công ty con để có sự đóng góp vào phát triển chung của công ty mẹ.
- Tiếp tục thực hiện việc thoái vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Tiếp tục thi công các công trình đã ký hợp đồng 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.
- Tìm kiếm các công trình thi công ngắn hạn thu hồi vốn nhanh để đảm bảo nguồn vốn lưu động như thi công, sản xuất và cung cấp các sản phẩm bê tông nhựa nóng, đá gia cố xi măng,... trong địa bàn tỉnh thực hiện chính sách lấy ngắn nuôi dài.
- 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 để tăng trưởng chỉ tiêu doanh thu.

5. Các rủi ro

Rủi ro về pháp lý

- Hệ thống văn bản pháp luật của nước ta hiện nay chưa được hoàn chỉnh, việc vận dụng pháp luật vào thực tế còn gặp khó khăn. Thêm vào đó vẫn còn tồn tại nhiều quy

phức tạp, chồng chéo nhau. Hoạt động của công ty chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật như: Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Đầu thầu, Luật Kinh doanh bất động sản,...

- Sự điều chỉnh, bổ sung 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 ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động của công ty.

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

Việc cổ phiếu UDC của công ty được niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam đem lại những lợi ích to lớn cho Công ty trong việc quản bá rộng rãi và khẳng định thương hiệu, huy động vốn đầu tư từ các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Bên cạnh đó việc giá cổ phiếu tăng giảm trên thị trường chứng khoán là điều không thể tránh khỏi.

Ngoài tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty niêm yết thì cung – cầu cổ phiếu, tình hình kinh tế xã hội, thay đổi của 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 khách hàng của Công ty.

✦ **Rủi ro khác**

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

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

✦ **Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm**

Trong năm 2024, tổng doanh thu Công ty UDEC đạt được 344,09 tỷ đồng, tăng 347,98% so với cùng kỳ năm 2023 và đạt 95,45% so với kế hoạch 2024. Doanh thu năm 2024 từ động kinh doanh của Công ty Mẹ chiếm 98,50% Tổng Doanh thu. Công ty Con là Công ty CP Thành Chí và Công ty TNHH Du lịch UDEC có doanh thu lần lượt là 6,67 tỷ đồng và 11,89 tỷ đồng. Doanh thu hai công ty con thấp là do cơ cấu lại hoạt động sản xuất kinh doanh và sắp xếp lại bộ máy tổ chức từ Công ty Mẹ nhằm tối ưu hóa lợi nhuận.

Tổng lợi nhuận trước thuế của Công ty UDEC năm 2024 là -43,18 tỷ đồng không đạt so với kế hoạch năm 2024; Trong đó lợi nhuận trước thuế của Công ty Mẹ là -22,82 tỷ đồng và của hai Công ty con là -21,18 tỷ đồng.

✦ **Tình hình thực hiện so với kế hoạch**

Doanh thu chính Công ty UDEC năm 2024 đến từ hoạt động xây lắp, sản xuất bê tông nhựa nóng và kinh doanh bất động sản chiếm 93% tổng doanh thu của công ty.

a) **Hoạt động xây lắp:**

Trong năm 2024 doanh thu từ hoạt động xây lắp tăng 431% so với cùng kỳ năm 2023 và đạt 75% kế hoạch năm 2024.

Các công trình Công ty UDEC thực hiện trong năm gồm:

✓ Chung cư Tái định cư Đông quốc lộ 56, Thành phố Bà Rịa với doanh thu là 69 tỷ đồng;

- ✓ Công trình Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise – Khu Parasol – Tiểu khu Nikko (phân kỳ 20 và phân kỳ 21) tại Thành phố Cam Ranh với doanh thu 74 tỷ đồng;
- ✓ Công trình san lấp hạ tầng cảng Quốc tế Thị Vải giai đoạn 2, tại Thị xã Phú Mỹ với doanh thu là 5 tỷ đồng.

Doanh thu hoạt động xây lắp thấp so với kế hoạch do Công ty chưa đáp ứng được yêu cầu trong hồ sơ dự thầu.

Lợi nhuận gộp từ hoạt động xây lắp năm 2024 là 7,77 tỷ đồng đạt 81% kế hoạch năm 2024.

Tỷ suất lợi nhuận gộp trên doanh thu hoạt động xây lắp là 5% cải thiện đáng kể so với 4% kế hoạch năm 2024 và -18% năm 2023 .

b) Hoạt động sản xuất bê tông nhựa nóng, bê tông xi măng và công bê tông ly tâm:
Doanh thu năm 2024 đạt 83,64 tỷ đồng tăng 268% so với cùng kỳ và tăng 261% so với kế hoạch 2024 trong đó doanh thu chủ yếu đến từ hoạt động sản xuất bê tông nhựa nóng.

Doanh thu từ hoạt động sản xuất bê tông nhựa nóng, bê tông xi măng có xu hướng phát triển tốt thị trường chủ yếu tại Xuyên Mộc, Châu Đức, Phú Mỹ. Cùng với đó là sự quay trở lại của khách hàng cũ đó là một biểu hiện tốt.

Lợi nhuận gộp từ hoạt động sản xuất bê tông nhựa nóng 2024 là -2,71 tỷ đồng không đạt so với kế hoạch 2024 là 1,43 tỷ đồng.

Tỷ suất lợi nhuận gộp trên doanh thu sản xuất bê tông nhựa nóng là -3% cải thiện so với -14% năm 2023 nhưng còn cách xa mục tiêu kế hoạch 2024 là 4%.

Mặc dù tỷ suất lợi nhuận gộp không đạt so với kế hoạch nhưng đã góp phần hỗ trợ dòng tiền cho hoạt động xây lắp, đồng thời lấy lại niềm tin khách hàng cũ.

c) Hoạt động kinh doanh bất động sản:

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

- Doanh thu từ việc cho thuê tài sản đạt 4,63 tỷ đồng bằng 54% so với cùng kỳ và tăng 116% so với kế hoạch 2024. Doanh thu này chủ yếu đến từ việc cho thuê khách sạn Golf Phú Mỹ (đổi tên Khách sạn thành Phú Mỹ Harbour). Công ty xác định việc cho đối tác Công ty TNHH Quản lý tài sản Taisei Viet Nam thuê tài sản này góp phần giảm chi phí đầu tư và thông qua đối tác Quản lý vận hành với thương hiệu Quốc tế Altara tăng thêm cơ hội tìm kiếm nhà đầu tư mới cho dự án này.

d) Hoạt động kinh doanh của các công ty con:

➤ Công ty CP Thành Chí

Doanh thu năm 2024 đạt 6,67 tỷ đồng bằng 24% so với kế hoạch 2024. Doanh thu chủ yếu từ hoạt động kinh doanh kho bãi, đồng thời việc khai thác vật liệu xây dựng tạm ngưng do quyết định của UBND tỉnh BR-VT đóng cửa mỏ đá dẫn đến hoạt động nhà máy gạch tạm ngưng do không có nguồn nguyên liệu đầu vào.

Bên cạnh đó, Hội đồng Quản trị Công ty CP Thành Chí chủ trương sắp xếp lại hoạt động và tổ chức của Công ty trong thời gian tới, tập trung vào hoạt động chính là cho thuê kho bãi và dịch vụ logistics tại Thị xã Phú Mỹ.

Bên cạnh đó, Hội đồng Quản trị Công ty CP Thành Chí chủ trương sắp xếp lại hoạt động và tổ chức của Công ty trong thời gian tới, tập trung vào hoạt động chính là cho thuê kho bãi và dịch vụ logistics tại Thị xã Phú Mỹ.

Lãi gộp Công ty CP Thành Chí là -17,12 tỷ đồng do chi phí khấu hao từ máy móc thiết bị khai thác vật liệu và chi phí tiền thuê đất hàng năm phải trả cho hoạt động kinh doanh kho bãi ở KCN Phú Mỹ I.

➤ Công ty TNHH Du lịch UDEC

Doanh thu năm 2024 đạt 11,89 tỷ đồng bằng 74% so với cùng kỳ và đạt 128% so với kế hoạch. Trong năm doanh thu công ty chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh khách sạn Golf Phú Mỹ đến hết tháng 5/2024 và cho thuê mặt bằng.

Lợi nhuận trước thuế của Công ty TNHH Du lịch UDEC là - 4,06 tỷ đồng do chi phí khấu hao tài sản là khách sạn Golf Phú Mỹ.

2. Tổ chức và nhân sự

✚ Danh sách Ban điều hành công ty

1. Ông Trần Thái Hoà - Chủ tịch HĐQT



Sinh năm 1971, Quốc tịch Việt Nam.

Ông là thành viên HĐQT công ty từ tháng 08/2009 đến nay.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân chuyên ngành kế toán.

Kinh nghiệm công tác:

- Từ tháng 9/1991 – 6/1995 công tác tại phòng kế toán Xí nghiệp Dịch vụ Xây lắp Côn Đảo;
- Từ tháng 07/1995 – 10/2000 công tác tại phòng kế toán Công ty Xây dựng và phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Từ tháng 11/2000 – 06/2003 được bổ nhiệm Phó phòng kế toán Công ty Xây dựng và phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Từ tháng 07/2003 – 08/2009 được bổ nhiệm Kế toán trưởng Công ty;
- Từ tháng 09/2009 – 05/2011 được bổ nhiệm Kế toán trưởng Công ty CP Xây dựng và phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Từ tháng 06/2011 – 12/2016 được bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty;
- Từ tháng 01/2017 đến nay ông được bổ nhiệm làm Chủ tịch HĐQT công ty.

2. Ông Mai Ngọc Định - Thành viên HĐQT – Tổng Giám đốc



Sinh năm 1980, Quốc tịch Việt Nam.

Ông là thành viên HĐQT từ ngày 01/07/2024 đến nay.

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh.

Kinh nghiệm công tác:

- Năm 2003 công tác tại Công ty Mee Kwang;
- Năm 2004 đến năm 2005 công tác tại Công ty 4 Oranges phụ trách Marketing dự án;
- Năm 2006 đến năm 2007 công tác tại Công ty Cổ phần Gia Thịnh tại TP.Hồ Chí Minh;
- Năm 2009 đến năm 2014 công tác tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Quốc tế tại

TP.HCM;

- Năm 2012 đến năm 2014 công tác Công ty Cổ phần Kenda tại thành phố TP.HCM;
- Năm 2015 đến năm 2016 công tác tại Công ty CP Đầu tư Xây lắp Địa Ốc tỉnh BR-VT;
- Năm 2017 đến tháng 9/2023 công tác tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Thái Sơn;
- Năm 2021 đến tháng 9/2023 công tác tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng PIGGOLD;
- Từ 20/11/2023 đến 01/07/2024 giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc công ty.
- Từ 02/07/2024 đến nay giữ chức vụ Tổng Giám đốc công ty.

3 Ông Hồ Thanh Côn - Thành viên HĐQT – Phó Tổng Giám đốc



Sinh năm 1971, Quốc tịch Việt Nam

Ông là thành viên HĐQT từ tháng 08/2009 đến nay.

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng

Kinh nghiệm công tác:

- Từ tháng 08/1996 – 08/2005 công tác tại Phòng Kỹ thuật Công ty Xây dựng và phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa

– Vũng Tàu;

- Từ tháng 08/2005 – 03/2007 là Giám đốc Xí nghiệp Cầu Đường trực thuộc Công ty;
- Từ tháng 03/2007 – 08/2009, bổ nhiệm Phó Giám đốc Công ty Xây dựng và phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Từ tháng 09/2009 – 02/2013 bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Xây dựng và phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Từ tháng 03/2013 ngày 01/07/2024 là Tổng Giám đốc Công ty;
- Từ ngày 02/07/2024 giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc công ty.

4. Võ Thành Tài - Thành viên HĐQT – Phó Tổng Giám đốc



Sinh năm 1975, Quốc tịch Việt Nam.

Ông là thành viên HĐQT từ tháng 08/2009 đến nay.

Trình độ chuyên môn: Chuyên ngành Quản trị Kinh Doanh

Kinh nghiệm công tác:

- Từ tháng 03/1997 đến 07/2003 công tác tại Phòng Đầu tư Công ty Xây dựng và phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Từ tháng 08/2003 đến tháng 06/2006, bổ nhiệm Phó phòng Kế hoạch – Kinh doanh Công ty;
- Từ tháng 07/2006 đến tháng 08/2009, bổ nhiệm Trưởng phòng Kế hoạch – Kinh doanh Công ty;
- Từ tháng 09/2009 đến tháng 10/2016, bổ nhiệm Trưởng phòng Kế hoạch – Kinh

doanh Công ty CP Xây dựng và phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
➤ Từ tháng 11/2016 đến nay được bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc Công ty.

5. Hồ Kiên Cường - Thành viên HĐQT



Sinh năm 1968, Quốc tịch Việt Nam.

Ông là thành viên HĐQT từ tháng 06/2022 đến nay.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh, Cử nhân Đông Phương, Quản lý khách sạn nhà hàng.

Kinh nghiệm công tác:

- Tháng 06/1991 đến tháng 04/1993: nhân viên hành chính tại Xí nghiệp Bản đồ, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng;
- Từ tháng 05/1993 đến tháng 09/1997: lễ tân tại Khách sạn Hồng Phước, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng;
- Từ tháng 10/1997 đến tháng 04/2004: công tác tại Khách sạn Golf 2 thuộc chi nhánh Công ty Xây dựng và phát triển đô thị tỉnh BR-VT với các chức vụ: lễ tân, trợ lý quản đốc, phó quản đốc, quản đốc khách sạn;
- Từ tháng 05/2004 đến tháng 07/2006: công tác tại Chi nhánh Công ty Xây dựng và phát triển đô thị tỉnh BR-VT tại Đà Lạt chức vụ Phó Giám đốc;
- Từ tháng 08/2006 đến tháng 07/2008: công tác tại Công ty CP Du lịch Golf Việt Nam, chức vụ Phó Giám đốc, Giám đốc;
- Từ tháng 08/2008 đến tháng 12/2014: công tác tại Công ty CP Du lịch Golf Việt Nam, được bổ nhiệm các chức vụ Phó Tổng Giám đốc, Tổng Giám đốc và là Thành viên HĐQT Công ty CP Du lịch Golf VN;
- Từ tháng 01/2015 đến tháng 07/2015: công tác tại Công ty CP Du lịch Thành Thành Công giữ chức vụ Tổng Giám đốc;
- Từ tháng 11/2015 đến tháng 10/2017: công tác tại Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT giữ chức vụ Trưởng phòng Vật tư thiết bị;
- Từ tháng 11/2017 đến ngày 01/08/2024 công tác tại Công ty TNHH Du lịch UDEC giữ chức vụ Giám đốc công ty.

6. Tống Thanh Hải - Thành viên HĐQT độc lập



Sinh năm 1977, Quốc tịch Việt Nam.

Ông là thành viên HĐQT độc lập từ tháng 06/2022 đến nay.

Trình độ chuyên môn: Luật sư, Thạc sỹ Kinh tế.

Kinh nghiệm công tác:

- Năm 2001 – 2005: công tác tại Ngân hàng Techcombank, Ngân hàng Chohung Vina.

- Năm 2006 – 2016: Công tác tại Công ty TNHH BDG Đắc Thiên Nhân;
- Năm 2007 đến nay: công tác tại Công ty TNHH Phẩm Việt, Luật sư cộng tác Công ty Luật TNHH MTV Kim Thành.
- **Chức vụ công tác hiện nay:**
- Chủ tịch HĐQT, đại diện pháp luật của Công ty TNHH Phẩm Việt;
- Chủ tịch HĐQT, đại diện pháp luật của Công ty CP Credit Assets;
- Chủ tịch HĐQT, đại diện pháp luật của Công ty CP Đầu tư CPVN.

7. Lê Vy Thuý - Kế toán trưởng



Sinh năm 1975, Quốc tịch Việt Nam.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân ngành Kế toán

Kinh nghiệm công tác:

- Từ tháng 11/1999 đến tháng 08/2003: công tác tại phòng kế toán Công ty Xây dựng và phát triển đô thị tỉnh BR-VT;
- Từ tháng 09/2003 đến tháng 08/2009: bổ nhiệm chức vụ Phó phòng kế toán – Tài chính Công ty ;
- Từ tháng 09/2009 đến tháng 05/2011: bổ nhiệm chức vụ Phó phòng kế toán – Tài chính Công ty CP Xây dựng và phát triển đô thị tỉnh BR-VT;
- Từ tháng 06/2011 đến nay giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty.

✚ **Số lượng nhân viên và các chính sách liên quan đến người lao động.**

➤ **Số lượng lao động, mức lương trung bình của người lao động năm 2024**

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

Trong đó:

- ✓ Trình độ đại học và trên đại học : 48 người, tỷ lệ 58,0%
- ✓ Trình độ cao đẳng : 05 người, tỷ lệ 6,0%
- ✓ Trình độ trung cấp : 03 người, tỷ lệ 4,0%
- ✓ Lao động có tay nghề : 14 người, tỷ lệ 17,0%
- ✓ Lao động phổ thông : 13 người, tỷ lệ 16,0%
- ✓ Thu nhập bình quân của NLĐ : 11.700.000 đồng/người/tháng

➤ **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

3. Tình hình tài chính

📌 Tình hình tài chính

Đơn vị tính: Tỷ đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2023	NĂM 2024	% TĂNG GIẢM
Tổng giá trị tài sản	869,36	854,58	98%
Doanh thu thuần	96,01	344,09	358%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(67,39)	(34,40)	51%
Lợi nhuận khác	(9,94)	(8,78)	88%
Lợi nhuận trước thuế	(77,33)	(43,18)	56%
Lợi nhuận sau thuế	(79,70)	(46,69)	59%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-

📌 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

CHỈ TIÊU	NĂM 2023	NĂM 2024
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
Hệ số thanh toán ngắn hạn Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn	0,880	0,825
Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,283	0,379
Chỉ tiêu cơ cấu vốn		
Hệ số : Nợ / Tổng tài sản	0,718	0,768
Hệ số : Nợ / Vốn chủ sở hữu	2,543	3,302
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	0,386	1,295

CHỈ TIÊU	NĂM 2023	NĂM 2024
Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	0,110	0,403
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
Hệ số: Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	(0,83)	(0,14)
Hệ số: Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	(0,32)	(0,24)
Hệ số: Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	(0,09)	(0,05)
Hệ số: Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	(0,70)	(0,10)

4. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Cổ phần

Cổ phần	31/12/2024	01/01/2024
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

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	30.112.920	86,04%	766
2.1	Tổ chức	24.220.018	69,20%	8
2.2	Cá nhân	5.892.902	16,84%	758
3	Nước ngoài	4.593.080	13,12%	31
3.1	Tổ chức	3.040.130	8,69%	8
3.2	Cá nhân	1.552.950	4,44%	23
	Tổng cộng	35.000.000	100,00%	798

Trong đó:

➤ Cổ đông nhà nước:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, chiếm 67,69% vốn điều lệ.

➤ Cổ đông lớn khác sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên:

- NH Investment & Securities Co.,Ltd, chiếm 5,88% vốn điều lệ.

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.

5.1 - Quản lý nguồn nguyên 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.

5.2 - 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, 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

5.3 - Tiêu thụ nước:

Mức tiêu thụ nước chủ yếu từ các hoạt động thi công, sản xuất tại các công trình của công ty trên tiêu chí sử dụng hợp lý và giảm chi phí tại các công trình là:

- 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.

5.4 - Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

- 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 Ban điều hành và 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.

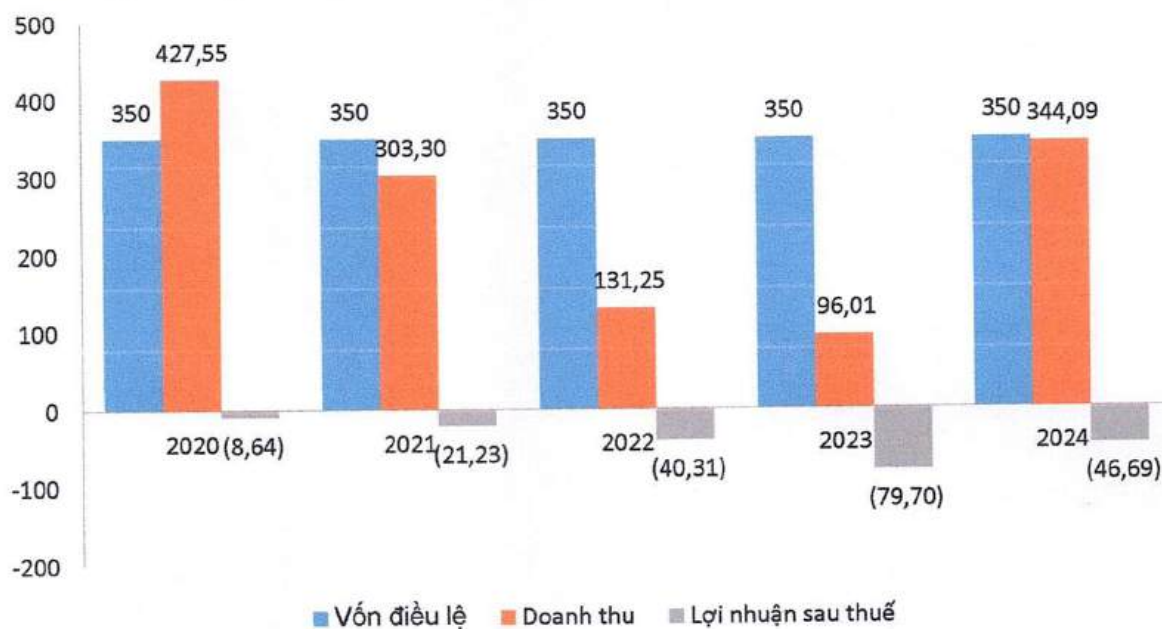
chú trọng các công trình tiện ích đi kèm, gia tăng diện tích không gian sạch phục vụ nhu cầu công cộng cho dân cư khu vực lân cận như: công viên, nhà vệ sinh công cộng.

- 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.

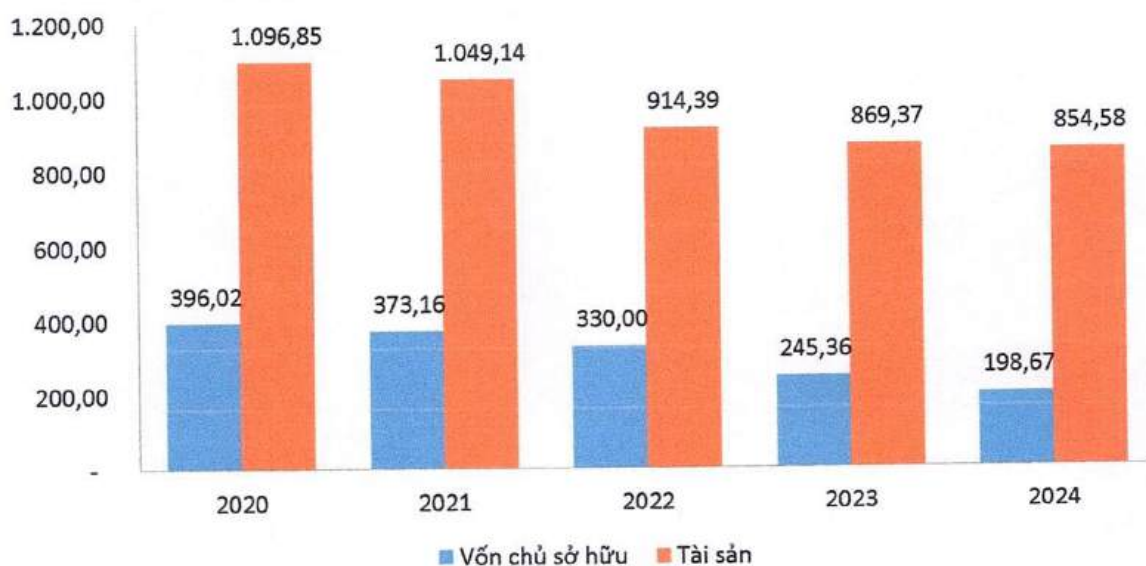
III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

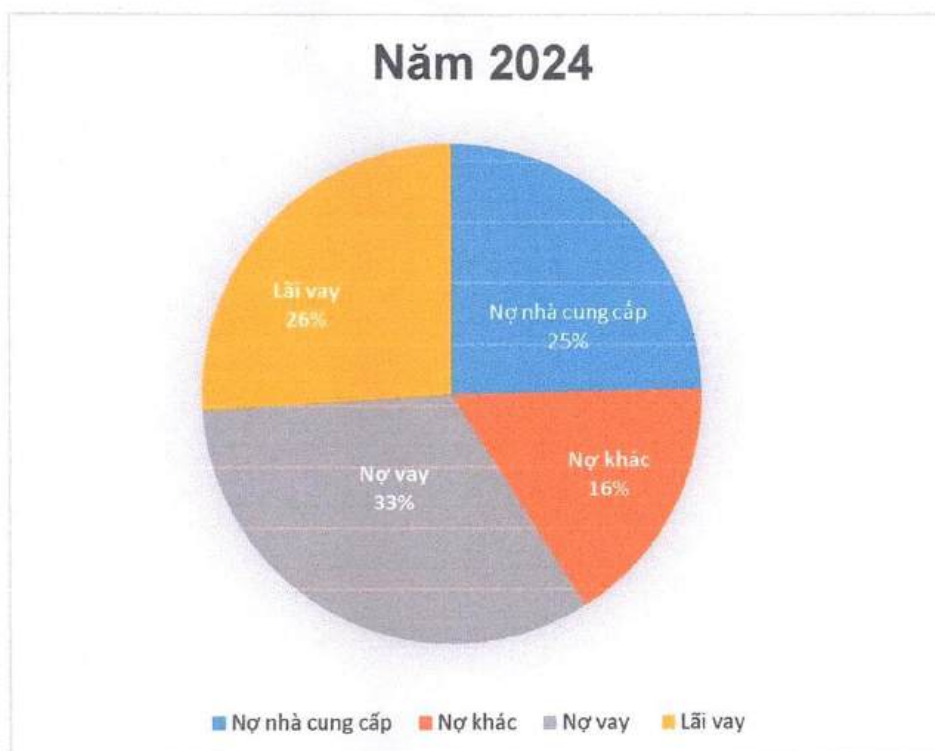


2. Tình hình tài chính

2.1 - Tình hình tài sản



2.2 - Tình hình nợ phải trả



- Tổng Nợ phải trả tại ngày 31/12/2024 là 655,91 tỷ đồng, tăng 31,91 tỷ đồng so với đầu năm, trong đó, nợ ngắn hạn tăng 55,06 tỷ đồng và nợ dài hạn giảm 23,15 tỷ đồng.

- Nợ gốc vay tại ngày 31/12/2024 là 215,91 tỷ đồng, giảm 22,68 tỷ đồng so với đầu năm, trong đó chủ yếu là giảm gốc vay cá nhân.

- Nợ lãi vay tại ngày 31/12/2024 là 170,75 tỷ đồng, tăng 28,89 tỷ đồng so với đầu năm. Nếu so với chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ là 30,9 tỷ đồng, thì trong năm, công ty chỉ chi trả được khoảng 2,9 tỷ đồng chi phí lãi vay.

- Nợ quá hạn tại ngày 31/12/2024 là 246,93 tỷ đồng, tăng 43,85 tỷ đồng so với đầu năm, do công ty đang gặp khó khăn về dòng tiền nên không chi trả được các khoản nợ đến hạn.

- Hệ số nợ phải trả trên vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2024 là 3,3 tăng 29% so với 2,54 đầu năm.

3. Kế hoạch kinh doanh năm 2025

STT	Chỉ tiêu kế hoạch	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2024	Tỷ lệ KH 2025/ TH 2024
I	Tổng doanh thu	306,00	334,09	91,59%
1	Doanh thu Công ty mẹ	291,62	329,09	88,61%
2	Doanh thu các công ty con	18,07	18,56	97,37%

STT	Chỉ tiêu kế hoạch	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2024	Tỷ lệ KH 2025/ TH 2024
2.1	Công ty CP Thành Chí	14,65	6,67	219,71%
2.2	Công ty TNHH DL UDEC	3,42	11,89	28,76%
3	Loại trừ doanh thu nội bộ	(3,69)	(13,56)	27,21%
II	Lợi nhuận trước thuế	1,20	(43,18)	-
1	Lợi nhuận trước thuế Công ty mẹ	1,46	(22,82)	-6,39%
2	Lợi nhuận trước thuế các Công ty con	(0,25)	(21,18)	1,20%
2.1	Công ty CP Thành Chí	0,60	(17,12)	-
2.2	Công ty TNHH DL UDEC	(0,86)	(4,06)	-
III	Loại trừ lợi nhuận nội bộ	-	0,83	-
IV	Lợi nhuận sau thuế	1,00	(46,69)	-

4. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

✚ Về chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và nợ phải thu khó đòi:

Giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tồn đọng đang chờ quyết toán trong ý kiến ngoại trừ của kiểm toán là do công ty hiện còn một số công trình đã thi công xây dựng có phát sinh thay đổi khối lượng và đơn giá vật tư, nhân công so với hợp đồng nhưng chưa được chủ đầu tư xác nhận thanh toán dẫn đến công ty chưa kết chuyển chi phí tương ứng.

Năm 2024, Công ty đã thực hiện đánh giá và trích lập dự phòng một số chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình này với tổng số tiền là 38 tỷ đồng. Tuy nhiên, do công tác đánh giá gặp nhiều khó khăn, nên hiện vẫn còn một số công trình với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chưa được đánh giá kịp thời dẫn đến việc kiểm toán tiếp tục nêu ý kiến ngoại trừ đối với các khoản chưa đánh giá này.

Tương tự đối với các khoản phải thu tồn đọng, trong năm 2024, công ty đã trích lập dự phòng với số tiền 20,2 tỷ đồng, tuy nhiên vẫn còn một số khoản nợ phải thu chưa được trích lập với số tiền 1,93 tỷ đồng, dẫn đến việc kiểm toán nêu ý kiến ngoại trừ. Công ty sẽ tiếp tục thực hiện các thủ tục cần thiết để đánh giá khả năng thu hồi chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình và khoản nợ phải thu tồn đọng trong thời gian sớm nhất.

✚ Về chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Năm 2024, Công ty có phát sinh doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Do chưa có sự thống nhất giữa Công ty và kiểm toán trong việc xác định và phân bổ chi phí cho hoạt động chuyển nhượng bất động sản dẫn đến việc kiểm toán nêu ý kiến ngoại

trừ. Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết để giải trình và làm việc với cơ quan thuế về khoản thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản này.

⚡ Về các khoản lãi quá hạn của khoản nợ phải trả Quỹ Hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp

Hiện công ty đang có khoản nợ phải trả Quỹ Hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp tiền cổ phần hóa là 39,5 tỷ đồng và tiền cổ tức phải trả các năm 2009, 2010, 2011, 2012 là 25,7 tỷ đồng và đang được ghi nhận là khoản phải trả trên báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2024. Tuy nhiên, khoản lãi quá hạn liên quan đến khoản nợ này, công ty chưa ghi nhận trên báo cáo tài chính là do:

Tại Thông báo kết quả kiểm toán năm 2018 số 257/TB-KTNN KV XIII ngày 05 tháng 09 năm 2019 của Kiểm toán nhà nước Khu vực XIII, Kiểm toán Nhà nước đã kiến nghị UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác định lãi chậm nộp đối với phần vốn nhà nước tăng từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp đến khi chính thức chuyển thành Công ty cổ phần và cổ tức được chia từ phần vốn của nhà nước các năm 2009, 2010, 2011, 2012 đơn vị chưa nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp, đồng thời xử lý khoản lãi chậm nộp trên khi thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp để thoái vốn nhà nước theo Quyết định 1232/QĐ-TTg ngày 17/08/2017 của Thủ tướng Chính phủ và Kế hoạch số 110/KH-UBND ngày 11/10/2017 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty vẫn chưa nhận được hướng dẫn, chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền về thực hiện thủ tục xác định giá trị doanh nghiệp để thoái vốn nhà nước tại Công ty. Công ty sẽ ghi nhận lãi quá hạn khi có hướng dẫn cụ thể từ cấp có thẩm quyền.

⚡ Về các vấn đề nhấn mạnh của kiểm toán về việc nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty

Hoạt động kinh doanh của công ty trong năm 2024 đã có nhiều chuyển biến tích cực, công ty đã ký thêm được nhiều hợp đồng mới qua đó, doanh thu của công ty đã được cải thiện đáng kể so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, công ty đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt đề án tái cơ cấu tại văn bản số 10602/UBND-VP ngày 30/07/2024 và giao người đại diện vốn nhà nước tại công ty tham gia biểu quyết thông qua Đề án tái cơ cấu công ty giai đoạn 2021-2025 tại Đại hội đồng cổ đông công ty.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội

Với nhiệm vụ được phân công của các thành viên trong HĐQT, 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.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

- Theo dõi và giám sát Ban Tổng Giám đốc triển khai thực hiện các Nghị quyết, văn bản theo chỉ đạo đã đề ra;

- Tham dự và có ý kiến trong các cuộc họp mở rộng của Ban Tổng Giám đốc công ty.

- Phối hợp cùng với Ban Kiểm soát tổ chức kiểm tra, giám sát các hoạt động sản xuất kinh doanh và công tác quản lý của Công ty;

- Đưa ra các mục tiêu, các công việc trọng tâm trọng điểm trong từng chu kỳ sản xuất kinh doanh và yêu cầu Ban Tổng Giám đốc thực hiện tại các cuộc họp giao ban định kỳ hàng tuần/tháng.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Dựa trên Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2024 ngày 01/07/2024.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Tỉ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
1	Ông Trần Thái Hòa	- Chủ tịch HĐQT	0,012%
2	Ông Mai Ngọc Định	- Thành viên HĐQT; - Tổng Giám đốc; - Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Du lịch UDEC; - Thành viên HĐQT Công ty CP Thành Chí.	0%
3	Ông Hồ Thanh Côn	- Thành viên HĐQT; - Phó Tổng Giám đốc; - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Thành Chí; - Thành viên HĐQT Công ty TNHH Du lịch UDEC.	0,003%
4	Ông Võ Thành Tài	- Thành viên HĐQT; - Phó Tổng Giám đốc; - Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Thành Chí.	0,032%
5	Ông Hồ Kiên Cường	- Thành viên HĐQT không điều hành	0%
6	Ông Tống Thanh Hải	- Thành viên HĐQT độc lập	0%

b) Các tiểu ban thuộc HĐQT: Không có

c) Hoạt động của HĐQT

Năm 2024, Công ty đã vượt qua những khó khăn và thách thức do ảnh hưởng của kinh tế thị trường, 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 2024, 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
I	NGHỊ QUYẾT			
1	01/NQ.HĐQT-UDEC	18/3/2024	Ban hành Quy chế Công bố thông tin của Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR-VT.	100%
2	02/NQ.HĐQT-UDEC	08/5/2024	Gia hạn thời gian họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.	100%
3	03/NQ.HĐQT-UDEC	13/5/2024	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.	100%
4	04/NQ.HĐQT-UDEC	01/7/2024	- Miễn nhiệm chức vụ TGD đối với ông Hồ Thanh Côn; - Bổ nhiệm chức vụ TGD đối với ông Mai Ngọc Định;	100%

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			- Bổ nhiệm chức vụ Phó TGD đối với ông Hồ Thanh Côn.	
5	05/NQ.HĐQT-UDEC	16/7/2024	Thống nhất lựa chọn đơn vị soát xét/kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024.	100%
II QUYẾT ĐỊNH				
1	01/QĐ.HĐQT-UDEC	02/7/2024	Quyết định miễn nhiệm chức vụ TGD công ty đối với ông Hồ Thanh Côn.	
2	02/QĐ.HĐQT-UDEC	02/7/2024	Quyết định về việc bổ nhiệm chức vụ TGD đối với ông Mai Ngọc Định.	
3	03/QĐ.HĐQT-UDEC	02/7/2024	Quyết định về việc bổ nhiệm chức vụ Phó TGD đối với ông Hồ Thanh Côn.	
4	04/QĐ.HĐQT-UDEC	12/7/2024	Quyết định về việc: - Cử người đại diện vốn tại Công ty CP Thành Chí; - Cử nhân sự tham gia HĐQT và Ban Kiểm soát Công ty CP Thành Chí nhiệm kỳ 2021- 2026	
5	05/QĐ.HĐQT-UDEC	30/7/2024	Quyết định về việc thôi nhiệm vụ Hội đồng thành viên Công ty TNHH Du lịch UDEC nhiệm kỳ 2021 – 2026 kể từ ngày 01/8/2024, đối với: - Ông Trần Thái Hoà; - Ông Hồ Kiên Cường; - Ông Võ Thành Tài.	
6	06/QĐ.HĐQT-UDEC	30/7/2024	Quyết định về việc: - Cử người làm thành viên HĐQT Công ty TNHH Du lịch UDEC; - Cử người đại diện quản lý phần vốn Công ty tại Công ty TNHH Du lịch UDEC.	
7	07/QĐ.HĐQT-UDEC	30/7/2024	Quyết định bổ nhiệm chức danh Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Du lịch UDEC đối với ông Mai Ngọc Định.	
8	08/QĐ.HĐQT-UDEC	30/7/2024	Quyết định phê chuẩn việc miễn nhiệm chức danh Giám đốc Công ty TNHH Du lịch UDEC đối với ông Hồ Kiên Cường kể từ ngày 01/8/2024	

001013
CÔNG TY
Ổ PHÂN
/ DỰNG
TRIỂN Đ
NH BR-

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
9	09/QĐ.HĐQT-UDEC	30/7/2024	Quyết định phê chuẩn việc bổ nhiệm chức danh Giám đốc Công ty TNHH Du lịch UDEC đối với ông Cao Văn Long kể từ ngày 01/8/2024.	

d) Đánh giá hoạt động của thành viên HĐQT độc lập

- Các hoạt động của HĐQT trong năm 2024 tuân thủ Điều lệ công ty, Quy chế quản trị công ty và quy định pháp luật.

- Tất cả các thành viên HĐQT đã tuân thủ các quy định trong việc tham gia các cuộc họp HĐQT, thảo luận, biểu quyết độc lập, khách quan trên cơ sở đảm bảo cao nhất lợi ích của công ty.

- HĐQT đã thực hiện đầy đủ chức năng đại diện của Chủ sở hữu trong việc giám sát, đề xuất giải pháp hiệu quả, kịp thời hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong quá trình vận hành công ty định hướng phù hợp và chỉ đạo kịp thời đảm bảo sử dụng hiệu quả các nguồn lực để đạt được các chỉ tiêu do Đại hội đồng cổ đông giao, trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ công ty.

- Bên cạnh việc thực hiện chức năng quản lý, giám sát công tác điều hành của Ban điều hành, HĐQT đã phối hợp chặt chẽ với Ban điều hành tìm kiếm những giải pháp tháo gỡ khó khăn trong sản xuất kinh doanh năm 2024

e) Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:

Không có

2. Ban kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
1	Ông Lê Thanh Nghị	Trưởng ban	0,001%
2	Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Thành viên	0%
3	Bà Trần Thị Kim Anh	Thành viên	0%

b) Hoạt động của Ban kiểm soát

- Trong năm 2024, Ban kiểm soát đã tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị theo giấy mời.

- Giám sát kết quả thực hiện của Hội đồng quản trị được giao theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, pháp luật có liên quan, thực hiện nghiêm túc các nội dung của Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 và Điều lệ công ty.

- Giám sát kết quả thực hiện Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị giao Ban Tổng Giám đốc công ty theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, pháp luật có liên quan và Điều lệ công ty

- Giám sát kết quả thực hiện Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị giao Ban Tổng Giám đốc công ty theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, pháp luật có liên quan và Điều lệ công ty

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập (triệu đồng/năm)
I	Tiền lương Hội đồng quản trị		
1	Trần Thái Hòa	Chủ tịch HĐQT chuyên trách	417,280
II	Thù lao Hội đồng quản trị		
1	Mai Ngọc Định	Thành viên	0
2	Hồ Thanh Côn	Thành viên	0
3	Võ Thành Tài	Thành viên	0
4	Hồ Kiên Cường	Thành viên	0
5	Tổng Thanh Hải	Thành viên	0
III	Tiền lương Ban điều hành		
1	Mai Ngọc Định	Tổng Giám đốc	340,081
2	Hồ Thanh Côn	Phó Tổng Giám đốc	338,239
3	Võ Thành Tài	Phó Tổng Giám đốc	314,200
4	Lê Vy Thùy	Kế toán trưởng	262,840
IV	Thù lao Ban kiểm soát		
1	Lê Thanh Nghị	Trưởng ban	218,320
2	Nguyễn Thị Mai Hương	Thành viên	149,458
3	Trần Thị Kim Anh	Thành viên	0

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề được nêu tại đoạn “Cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

tỷ VND. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty vẫn được trình bày dựa trên cơ sở giả định hoạt động liên tục vì các lý do đã được nêu tại thuyết minh số 1.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Công ty đã hoàn thành công việc Báo cáo tài chính năm 2024 được kiểm toán ngày 30/03/2025 và được đăng trên website của công ty.

Để xem đầy đủ nội dung của Báo cáo tài chính năm 2024 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 www.udec.com.vn mục Quan hệ cổ đông.

Đính kèm:

- + *Bảng cân đối kế toán;*
- + *Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;*
- + *Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;*

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Ban TGD công ty;
- Lưu VT, HC-NS.

TỔNG GIÁM ĐỐC



MAI NGỌC ĐỊNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	(đã điều chỉnh) VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		447.924.382.557	429.590.988.360
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	30.453.699.673	10.174.138.301
111	1. Tiền		18.413.699.673	8.497.078.301
112	2. Các khoản tương đương tiền		12.040.000.000	1.677.060.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	-	400.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	400.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		162.607.048.154	104.451.014.005
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	124.562.386.208	73.324.850.475
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	41.679.258.744	15.208.748.931
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	49.976.385.521	49.386.703.585
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(53.613.142.703)	(33.469.288.986)
139	5. Tài sản thiếu chờ xử lý		2.160.384	-
140	IV. Hàng tồn kho	9	242.216.689.591	291.635.666.387
141	1. Hàng tồn kho		280.282.939.617	291.635.666.387
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(38.066.250.026)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		12.646.945.139	22.930.169.667
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	219.099.678	40.710.263
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.855.926.275	1.890.607.517
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	10.571.919.186	20.998.851.887

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024 (đã điều chỉnh)
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		406.658.958.570	439.776.002.017
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		7.738.102.649	7.716.127.649
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	7.738.102.649	7.716.127.649
220	II. Tài sản cố định		73.212.907.085	379.146.326.777
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	57.625.079.370	363.106.317.950
222	- Nguyên giá		184.562.950.590	533.764.832.765
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(126.937.871.220)	(170.658.514.815)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	15.587.827.715	16.040.008.827
228	- Nguyên giá		21.936.411.764	21.936.411.764
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.348.584.049)	(5.896.402.937)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	312.650.997.911	36.085.577.733
231	- Nguyên giá		451.709.045.270	116.544.873.117
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(139.058.047.359)	(80.459.295.384)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	11.348.891.958	12.159.806.020
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		5.747.044.531	6.557.958.593
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		5.601.847.427	5.601.847.427
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	17.699	17.699
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.699	17.699
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.708.041.268	4.668.146.139
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	1.708.041.268	4.668.146.139
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		854.583.341.127	869.366.990.377

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	(đã điều chỉnh) VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		655.915.306.728	624.005.616.217
310	I. Nợ ngắn hạn		542.981.804.604	487.921.787.315
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	89.779.015.395	88.540.728.421
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	16.992.500.938	14.885.787.854
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	14.816.844.780	10.889.625.992
314	4. Phải trả người lao động		6.673.066.004	7.259.343.457
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	8.664.032.205	14.807.210.646
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	233.942.695.623	176.741.012.974
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	172.113.649.659	174.798.077.971
330	II. Nợ dài hạn		112.933.502.124	136.083.828.902
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	55.132.993.153	58.448.710.684
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	43.800.508.971	63.800.508.971
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32	14.000.000.000	13.834.609.247
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		198.668.034.399	245.361.374.160
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	198.668.034.399	245.361.374.160
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		(188.494.544.237)	(149.994.972.737)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(149.994.972.737)	(76.522.321.576)
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		(38.499.571.500)	(73.472.651.161)
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		17.476.089.084	25.669.857.345
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		854.533.341.127	869.366.990.377

Văn Công Đức
Người lập biểu

Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng

Mai Ngọc Định
Tổng Giám đốc
Vũng Tàu, ngày 30 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	(đã điều chỉnh) VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	344.087.811.289	96.009.407.022
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		344.087.811.289	96.009.407.022
11	3. Giá vốn hàng bán	24	313.576.974.593	112.581.786.649
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		30.510.836.696	(16.572.379.627)
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	25	262.446.878	694.630.671
22	6. Chi phí tài chính	26	30.988.796.448	30.843.024.752
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		30.988.796.448	30.093.024.752
25	7. Chi phí bán hàng	27	1.222.604.940	2.596.419.732
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	32.961.342.869	18.071.789.741
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(34.399.460.683)	(67.388.983.181)
31	10. Thu nhập khác	29	2.390.764.579	758.983.842
32	11. Chi phí khác	30	11.172.847.947	10.695.326.620
40	12. Lợi nhuận khác		(8.782.083.368)	(9.936.342.778)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(43.181.544.051)	(77.325.325.959)
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	3.346.404.957	440.000
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	32	165.390.753	2.378.138.535
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(46.693.339.761)	(79.703.904.494)
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(38.499.571.500)	(73.472.651.161)
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(8.193.768.261)	(6.231.253.333)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	(1.109)	(2.117)

Văn Công Đức
Người lập biểu

Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng



Mai Ngọc Định
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2024
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	(đã điều chỉnh) VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(43.181.544.051)	(77.325.325.959)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		22.475.311.328	23.353.666.641
03	- Các khoản dự phòng		58.210.103.743	2.369.512.857
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(73.373.923.681)	271.722.060
06	- Chi phí lãi vay		30.988.796.448	30.093.024.752
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(4.881.256.213)	(21.237.399.649)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(67.860.248.923)	22.659.955.542
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		12.163.640.832	(13.058.718.110)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		23.128.328.002	(18.414.961.869)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		2.781.715.456	1.336.050.390
14	- Tiền lãi vay đã trả		(2.102.641.275)	6.030.552.669
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(932.160.062)	(141.966.179)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(1.496.250)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(37.702.622.183)	(22.827.983.456)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		80.004.164.989	1.489.164.981
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		400.000.000	-
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		262.446.878	694.630.671
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		80.666.611.867	2.183.795.652
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		50.209.436.808	58.524.785.433
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(72.893.865.120)	(42.044.701.069)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(22.684.428.312)	16.480.084.364
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		20.279.561.372	(4.164.103.440)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		10.174.138.301	14.338.241.741
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	30.453.699.673	10.174.138.301

Văn Công Đức
Người lập biểu

Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng

Mai Ngọc Định
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 03 năm 2025