



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ - BECAMEX UDJ

ĐC: C1-2-3 đường DT6, khu Liên hợp CN-DV Bình Dương, P Hòa Phú, Thị trấn Mố, Bình Dương

ĐT : 0274. 3816681 – 3816661

Fax : 0274. 3816655

www.becamexudj.com.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2017

BECAMEX UDJ



BÌNH DƯƠNG, THÁNG 03 NĂM 2018

B  O CÁO TH      NG NIÊN

CÔNG TY C   PH  N PHÁT TRIỂN Đ   TH  

BECAMEX UDJ

NĂM 2017

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: **Công ty C   ph  n Phát triển Đ   th  **
- Giấy chứng nh  n đ  ng ký doanh nghiệp s  : 3700785535 do S   K   hoạch và Đ  u t   t  nh Bình Dương c  p ngày 26 tháng 03 năm 2007.
- V  n đ  u l  : 165.000.000.000 đ  ng
- V  n đ  u t   của ch   s   h  u: 165.000.000.000 đ  ng
- Đ  a ch  : C1-2-3 đường DT6, khu Liên hợp C  ng nghiệp–Dịch v   Bình Dương, ph   ng H  a Ph  , thành phố Th   Đ  u M  t, t  nh Bình Dương, Việt Nam.
- Đ  n thoại: 0274. 3816661 – 0274. 3816681.
- Fax: 0274. 3816655.
- Website: www.becamexudj.com.vn
- M   c   phi  u: UDJ

2. Qu   trình h  nh thành và phát triển

Công ty C   ph  n Phát triển Đ   th   được thành l  p ngày 26 tháng 3 năm 2007 theo Giấy chứng nh  n đ  ng ký kinh doanh l  n đ  u s   4603000326 do S   K   hoạch và Đ  u t   t  nh Bình Dương c  p.

Trong qu   trình hoạt động, Công ty đ   được S   K   hoạch và Đ  u t   t  nh Bình Dương c  p bổ sung c  c Giấy chứng nh  n đ  ng ký thay đổi kinh doanh t   l  n 01 đ  n l  n 06 v   việc bổ sung v  n đầu l  , thay đổi c   đ  ng s  ng l  p, bổ sung ngành nghề kinh doanh, thay đổi đ  a ch   tr   s   ch  nh, thay đổi m   s   doanh nghiệp, thay đổi người đ  i diện theo ph  p luật.

Ngày 22 tháng 12 năm 2009 l   ngày c   phi  u của Công ty giao dịch đ  u ti  n trên sàn UPCOM.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

+ Ngành nghề kinh doanh:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị. Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà ở, căn hộ, nhà xưởng và văn phòng.
- Sản xuất muối trắng.
- Mua bán mặt cao su nguyên liệu (không chứa tạp chất mangan trisulfide).
- Mua bán vật liệu xây dựng.
- Mua bán hàng trang trí nội thất các loại.
- Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác.
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm xi măng và thạch cao (không sản xuất tại trụ sở chính);
- Dịch vụ vận chuyển bất động sản; môi giới bất động sản; đầu tư giá bất động sản; đầu tư giá quyền sở hữu đất; quản lý bất động sản; quảng cáo bất động sản; định giá bất động sản; sàn giao dịch bất động sản.
- Tư vấn, thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; tư vấn, thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; tư vấn, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp; tư vấn, lập quy hoạch chi tiết và lập tổng đồ án: khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông.
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp.
- Xây dựng công trình giao thông.
- Xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng.
- Xây dựng công trình công cộng.

+ Địa bàn kinh doanh:

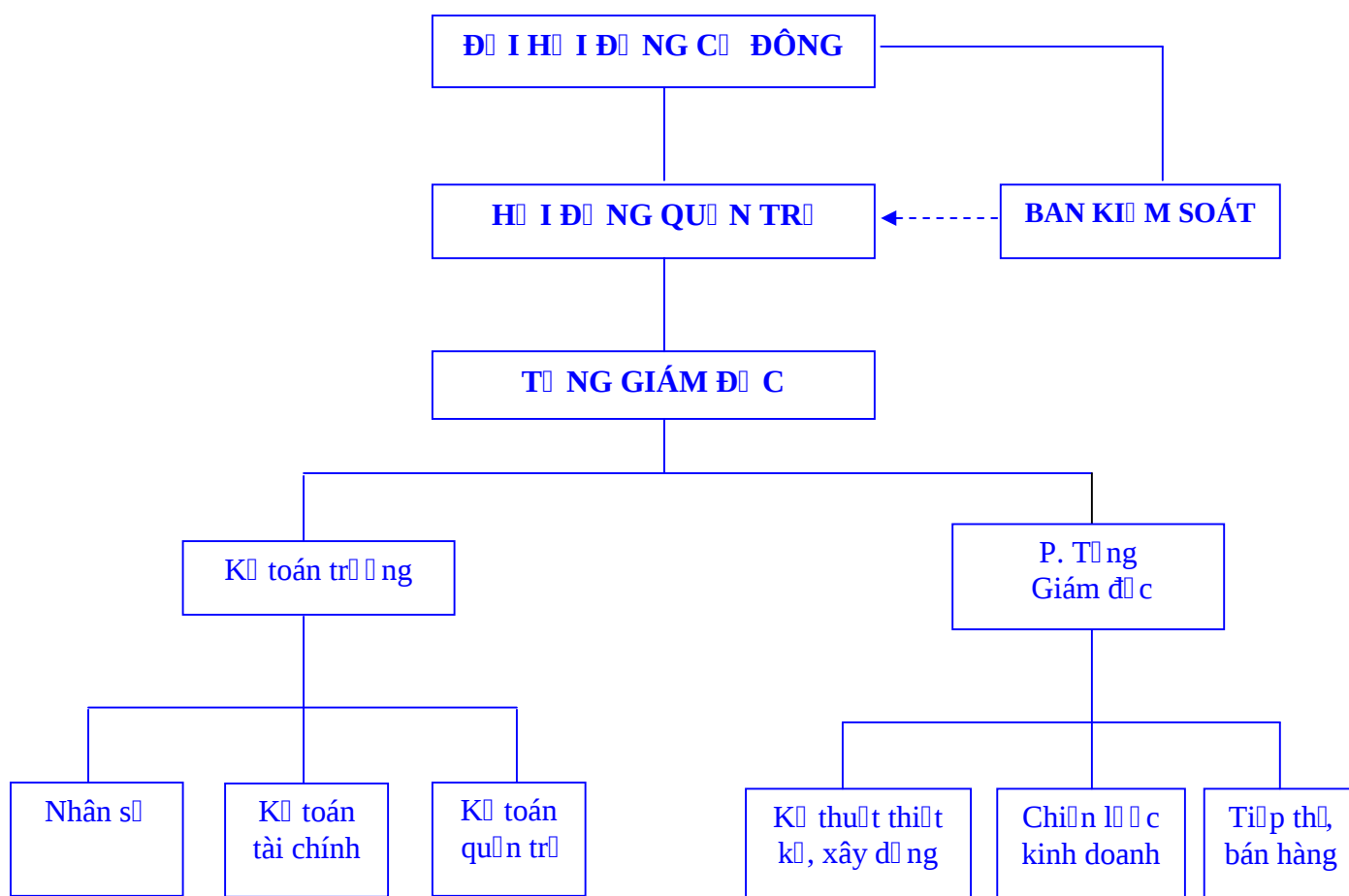
- Kinh doanh bất động sản: Các dự án tại Bình Dương giao dịch kinh doanh tại trụ sở chính;

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

a. Mô hình quản trị: Công ty đại chúng quy mô lớn.

b. Cơ cấu bộ máy quản lý:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Tổng giám đốc điều hành

Sơ đồ tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

5. Định hướng phát triển

+ Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- Phát triển khu dân cư, khu đô thị và phát triển thị trường nhà ở;
- Phát triển nghiên cứu, sản xuất và cung cấp các loại vật liệu xây dựng mới phục vụ các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp.

+ Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- **Trung hạn:** Đầu tư sản xuất các ngành nghề và vật liệu xây dựng chính yếu như bê tông cốt thép, gạch ngói phục vụ các công trình dân dụng song song với việc đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản các khu nhà phố, khu nhà vườn biệt thự tại Bình Dương phục vụ nhu cầu của người dân.
- **Dài hạn:** Mở rộng sản xuất đa dạng và chủng loại các nguyên vật liệu xây dựng đòi hỏi kỹ thuật cao phục vụ các công trình công nghiệp, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các khu công nghiệp, trung tâm thương mại, đầu tư tài chính mạnh mẽ vào các doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh có hiệu quả tạo thế phát triển bền vững và bền vững trong tương lai.

6. Các rủi ro

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty hiện tại phục vụ chủ yếu cho phát triển thị trường bất động sản nên các chính sách, các nhân tố tác động gây ảnh hưởng làm giảm hoặc tăng sản phẩm phát triển của thị trường bất động sản đều là các rủi ro đối với việc thực hiện các mục tiêu của Công ty.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Tháng hiện 2017	Kỳ hoạch 2017	Tháng hiện 2016	%TH/KH 2017	% TH 2017/2016
Tổng doanh thu	80.106	56.640	41.955	141%	191%
Lợi nhuận trước thuế	22.262	15.615	7.861	142%	283%
Lợi nhuận sau thuế	17.802	12.492	6.289	142%	283%
Lợi nhuận còn lại năm trước chuyển sang	459		2.481		
Tổng cộng lợi nhuận còn lại sau thuế	18.261	12.492	8.770		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu/đồng/CP	1.139	774	383		
Tổng mức chia cổ tức %/Vốn CSH (đồng/kiến)	10%	7%	5,0%	142%	200%

Trong năm 2017, Công ty tập trung tiêu thụ hết sản phẩm tồn kho như: Dự án A9 Bàu Bàng bán hết 02 căn, đã bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm 2017 là 02 căn; Dự án G1 – Mũi Phụng 3 bán hết 26 căn, đã bàn giao và ghi nhận doanh thu 24 căn. Đối với dự án mới “Nhà ở công nhân - Bàu Bàng”, Công ty đã khởi bán 10/58 block. Tuy nhiên do tình hình thị trường trong những tháng đầu năm còn khá trầm lắng và chủ bất động sản đổ xô vào những tháng cuối năm Công ty bán được 03/41 block nhà ở công nhân – Bàu Bàng. Dự án Green Pearl - TP Mới Bình Dương, Công ty bán 05 căn nhà liên kế và bàn giao, ghi nhận doanh thu trong năm 2017 là 05 căn. Với kết quả kinh doanh nêu trên, Công ty đã hoàn thành vượt chỉ tiêu kế hoạch năm 2017.

2. Thành viên nhân sự

a. Danh sách Ban điều hành:

- Tổng Giám đốc:**

Ông Nguyễn Minh Dũng

Sinh năm: 1966

Địa chỉ: 84/2 đường 30/4, phường Phú Hòa, TP.Thủ Đức, Bình Dương

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, kỹ sư cơ khí, cử nhân luật

Thời gian	Công việc, chức vụ	Đơn vị/nơi công tác
1990-1993	Nhân viên	Công ty Xuất nhập khẩu 3/2 – Bình Dương
1993-1997	Nhân viên	Công ty Liên doanh Sân Golf Sông Bé – Bình Dương
1997-2006	Nhân viên	Cty Đầu Tư & Phát Triển Công Nghiệp – BECAMEX IDC / Bình Dương
2006-2007	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương
2007-04/2009	Kế toán trưởng	Cty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị – BECAMEX UDJ / Bình Dương
6/5/2009 -nay	Tổng giám đốc	Cty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị – BECAMEX UDJ / Bình Dương

Tổng sốหุ้น công ty có quyền biểu quyết: 20.000 CP chiếm tỷ lệ 0,14%

- Phó Tổng Giám đốc**

Ông Huỳnh Gia Đức

Sinh năm: 1972

Địa chỉ: 98/92/1 CMT8, phường 5, Quận Tân Bình, TP.HCM

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Thời gian	Công việc, chức vụ	Đơn vị/nơi công tác
1996 – 1999	Giám sát thi công	Cty Đầu Tư & Phát Triển Công Nghiệp – BECAMEX IDC / Bình Định
2000 – 2004	Chủ huy trình công trình	Cty Đầu Tư & Phát Triển Công Nghiệp – BECAMEX IDC / Bình Định
2004 – 05/2007	Cán bộ phòng kế toán	Cty Đầu Tư & Phát Triển Công Nghiệp – BECAMEX IDC / Bình Định
06/2007 – nay	Phó Tổng Giám đốc	Cty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị – BECAMEX UDJ / Bình Định

Tôi là số học cổ phần có quy định quy: không

• **Kế toán trưởng**

Ông Nguyễn Phạm Văn Khoa

Sinh năm: 1975

Địa chỉ: ấp Bình Hòa, xã Bình Định, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Định

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Thời gian	Công việc, chức vụ	Đơn vị/nơi công tác
01/10/1996 – 31/12/2001	Kế toán thanh toán	Công ty Trung Thành thu c Văn phòng Tỉnh ủy
01/01/2002 – 21/06/2005	Phó phòng Kế toán	Công ty Trung Thành thu c Văn phòng Tỉnh ủy
22/06/2005 – 16/01/2006	Quyển Kế toán trưởng	Công ty CP Trung Thành thu c Văn phòng Tỉnh ủy
17/01/2006 – 31/10/2008	Kế toán trưởng kiêm TV HĐQT	Công ty CP Trung Thành thu c Văn phòng Tỉnh ủy
11/2008 – 10/2009	Kế toán tổng hợp	Công ty cổ phần Thiên Nhiên Việt
01/12/2009 – 30/04/2013	Kế toán tổng hợp	Công ty Cổ phần Khoáng sản Becamex
01/05/2013 – 31/01/2015	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần Khoáng sản Becamex
02/2015 – 31/03/2015	Trưởng phòng Kế toán Tổng hợp	Công ty Cổ phần Khoáng sản Becamex
01/03/2015 -nay	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị – Becamex UDJ

Tôi là số học cổ phần có quy định quy: không

- b. Tính ngày 31 tháng 12 năm 2017 Công ty có 19 nhân viên đang làm việc (tính ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 17 nhân viên).

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a. Tình hình đầu tư, thực hiện kinh doanh các dự án

➤ Dự án 104 căn nhà phố liền kề tại Bàu Bàng - vốn đầu tư 67 tỷ đồng:

Triển khai từ cuối 2007 – Xây dựng hoàn thành năm 2009.

- Tổng số căn theo toàn bộ dự án: 104 căn.
- Đã bàn giao ghi nhận Doanh thu các năm trước: 102 căn.
- Tổng kho đầu năm chuyển sang: 02 căn.
- Bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm 2017: 02 căn.
- Số lượng tồn kho đến 31/12/2017: Hết

DỰ ÁN KHU NHÀ PHỐ DỊCH VỤ - THƯƠNG MẠI - ĐÔ THỊ BÀU BÀNG KHU CÔNG NGHIỆP BÀU BÀNG - BẾN CÁT - BÌNH DƯƠNG



CHỦ ĐẦU TƯ:
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
BECADEX UDJ



ĐƠN VỊ THIẾT KẾ:
CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC - XÂY DỰNG NHÀ VUI
TT TƯ VẤN THIẾT KẾ NHÀ VUI HÒANG VIỆT

➤ **Dự án 17 căn biệt thự , 30 căn nhà phố liền kề – vốn đầu tư 34 tỷ đồng :**

Triển khai từ cuối 2007 – Xây dựng hoàn thành năm 2009.

- **Tổng số căn theo toàn bộ dự án (17+30=47):** 47 căn.
- Đã bàn giao ghi nhận Doanh thu các năm trước: 20 căn.
- **Tồn kho đầu năm chuyển sang:** 27 căn.
- Bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm 2017: 24 căn.
- Số lượng tồn kho đến 31/12/2017: 03 căn.



➤ **Dự án nhà phố liền kề cao cấp GREEN PEARL - TP Mới Bình Dương:**

Quy mô diện tích **39.658 m²** - 182 căn nhà phố - Vốn đầu tư dự kiến **1.050 tỷ đồng**.
Trong đó:

- **Giai đoạn I (đã xây dựng thô và hoàn thiện bên ngoài): 51 căn**
- Đã bàn giao và kết chuyển doanh thu các năm trước: 15 căn.
(Trong đó 03 căn C1-C2-C3 làm Văn phòng công ty)
- Bàn giao, ghi nhận doanh thu trong năm 2017: 05 căn
 - + Giai đoạn 1: 02 căn
 - + Giai đoạn II (Xây xong và ghi nhận doanh thu 3/10 căn) 03 căn
- Số căn còn tồn đến 31/12/2017 (Giai đoạn I): 34 căn.



➤ **Dự án khu biệt thự Lakeview - TP Mới Bình Dương**

Quy mô diện tích 63.633 m² - 92 căn biệt thự cao cấp - Vốn đầu tư 1.000 tỷ đồng.

Chi phí SXKD dự định còn đến 31/12/2016:

39,27 tỷ đồng.

Gồm các hạng mục:

Hệ thống giao thông, thoát nước nội bộ;

CLB nhà khách trung tâm;

Hồ bơi trung tâm;

2 căn nhà (Biệt thự Villa 6 và **Villa 3 – nhà mẫu**);

Công viên cây xanh.

Tình hình kinh doanh: Đã bán và thu tiền theo tiến độ 03 căn (G.8/A1/B1).

Trong năm 2017: Hiện đang cho thuê căn nhà mẫu Villa 3



➤ **D^đ án nhà ^đ công nhân – Bàu Bàng:**

Di^đn tích 35.420 m² g^đm 116 block nhà c^đp 4 nhà ^đ công nhân (giai đo^đn I).

V^đn đ^đu t^đ đ^đ ki^đn: 150 t^đ đ^đng.

Chi phí SXKD. DD 31/12/2017: 22,37 t^đ đ^đng

Tình hình kinh doanh: Đã bán 03/41 block.

**4. Tình hình tài chính****a. Tình hình tài chính**ĐVT: đ^đng

Ch ^đ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng , gi ^đ m
T ^đ ng giá tr ^đ tài s ^đ n	442.184.212.297	442.962.293.913	0,18%
Doanh thu thu ^đ n	38.452.529.721	73.968.523.163	92,36%
L ^đ i nhu ^đ n t ^đ ho ^đ t đ ^đ ng kinh doanh	7.651.003.487	22.270.332.518	191,08%
L ^đ i nhu ^đ n khác	210.379.249	-7.987.291	-103,80%
L ^đ i nhu ^đ n tr ^đ c thu ^đ	7.861.382.736	22.262.345.227	183,19%
L ^đ i nhu ^đ n sau thu ^đ	6.288.686.189	17.802.268.682	183,08%
T ^đ l ^đ l ^đ i nhu ^đ n tr ^đ c t ^đ c	116,20%	82,07%	-29,37%

b. Các ch₀ tiêu tài chính ch₀ y₀u

Ch ₀ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Ghi chú
1. Ch₀ tiêu v₀ kh₀ năng thanh toán			
+ H ₀ s ₀ thanh toán ng ₀ n h ₀ n:	1,25	1,32	
+ H ₀ s ₀ thanh toán nhanh:	0,48	0,51	
2. Ch₀ ti₀u v₀ c₀ c₀u v₀n			
+ H ₀ s ₀ N ₀ /T ₀ ng tài s ₀ n:	0,60	0,58	
+ H ₀ s ₀ N ₀ /V ₀ n ch ₀ s ₀ h ₀ u:	1,49	1,36	
3. Ch₀ tiêu v₀ năng l₀c ho₀t đ₀ng			
+ Vòng quay hàng t ₀ n kho:	0,14	0,25	
+ Doanh thu thu ₀ n/T ₀ ng tài s ₀ n:	0,09	0,17	
4. Ch₀ tiêu v₀ kh₀ năng sinh l₀i			
+ H ₀ s ₀ L ₀ i nhu ₀ n sau thu ₀ /Doanh thu thu ₀ n:	0,16	0,24	
+ H ₀ s ₀ L ₀ i nhu ₀ n sau thu ₀ /V ₀ n ch ₀ s ₀ h ₀ u:	0,04	0,095	
+ H ₀ s ₀ L ₀ i nhu ₀ n sau thu ₀ /T ₀ ng tài s ₀ n:	0,01	0,04	
+ H ₀ s ₀ L ₀ i nhu ₀ n t ₀ ho ₀ t đ ₀ ng kinh doanh/Doanh thu thu ₀ n:	0,20	0,30	

5. C₀ c₀u c₀ đ₀ng, thay đ₀i v₀n đ₀u t₀ ch₀ s₀ h₀ua. C₀ ph₀n

	Năm 2017	Năm 2016
S ₀ l ₀ ng c ₀ ph ₀ n đang l ₀ u hành	14.610.840	14.610.840
C ₀ ph ₀ n ph ₀ thông	14.610.840	14.610.840
M ₀ nh giá c ₀ phi ₀ u đang l ₀ u hành	10.000 đ ₀ ng /c ₀ ph ₀ n	

b. C₀ c₀u c₀ đ₀ng:

- C₀ đ₀ng góp v₀n Nhà n₀ c:

Danh sách c₀ đ₀ng sáng l₀p Nhà n₀ c và t₀ l₀ n₀m gi₀ đ₀n th₀i đ₀i m 28/02//2018

STT	Tên c ₀ đ ₀ ng	Đ ₀ la ch ₀	S ₀ c ₀ ph ₀ n n ₀ m gi ₀	T ₀ l ₀ n ₀ m gi ₀
1	T ₀ ng Cty Đ ₀ u T ₀ & Phát Tri ₀ n Công Nghi ₀ p – TNHH 1TV	230 Đ ₀ i l ₀ Bình D ₀ ng, P. Phú Th ₀ , TP. Th ₀ D ₀ u M ₀ t, Bình D ₀ ng	8.415.000	57,59 %
	T₀ng c₀ng		8.415.000	57.59 %

- Cổ đông lớn và cổ đông nhỏ:

Tính đến ngày 28/02/2018

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông lớn nắm giữ $\geq 5\%$	2	9.252.000	63,32%
2	Cổ đông nhỏ nắm giữ $< 5\%$	515	5.358.840	36,68%
Tổng cộng		517	14.610.840	100%

- Cổ đông sáng lập:

Cổ chủ cổ đông góp vốn sáng lập tính đến ngày 28/02/2018

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Tổng Cty Đầu Tư & Phát Triển Công Nghiệp – TNHH 1TV	230 Đường Lê Bình Đường – TX. Thủ Đức – Bình Dương	8.415.000	57,59 %
2	Nguyễn Thị Thùy Dương	A7 Đinh Bộ Lĩnh – Phú Cường – Thủ Đức – Bình Dương	0	0%
3	Kiều Oanh	B4 Hoàng Văn Thụ - Khu DC Chánh Nghĩa – Thủ Đức – Bình Dương	45.000	0,31 %
Tổng cộng			8.460.000	57.90 %

- Cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân:

Tính đến ngày 28/02/2018

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông tổ chức	5	9.045.540	61,91%
2	Cổ đông cá nhân	512	5.565.300	38,09%
Tổng cộng		517	14.610.840	100%

- Cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài:

Tính đến ngày 28/02/2018

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông trong nước	510	13.379.440	91,57%
2	Cổ đông nước ngoài	7	1.231.400	8,43%
Tổng cộng		517	14.610.840	100%

c. Giao dịch cổ phiếu ưu qu:

- Số lượng cổ phiếu ưu qu hiện tại: 1.889.160 CP (Năm 2015: 1.649.840 CP, 2016: 240.000 CP)

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng giám đốc**1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh chính:****a. Kinh doanh bất động sản**

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thức hiện 2017	Kết quả thực 2017	Thức hiện 2016	% TH/KH 2017	% TH 2017/2016
Số lượng căn	35	38	26	92%	135%
SL đất nền (m ²)			-		
Doanh thu	73.969	56.640	30.134	131%	245%
Lợi nhuận sau thuế	14.931	12.492	3.553	120%	420%

Tình hình kinh doanh nhà ở trong năm 2017 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị chủ yếu tiêu thụ hết sản phẩm căn hộ (Dự án A9 – Bàu Bàng: 02 căn, Dự án G1 – Mũi Phụng 3: 26 căn) và khai thác Dự án mới “Nhà ở công nhân – Bàu Bàng” đã tiến bán 10/58 block thuộc giai đoạn 1. Tuy nhiên tình hình thị trường bất động sản tháng đầu năm khá trầm lắng và chủ yếu dồn vào những tháng cuối năm, do đó Công ty bán được 03/41 block nhà ở công nhân – Bàu Bàng và 05 căn liên kết Dự án Green Pearl – TP. Mới Bình Dương. Với kết quả kinh doanh nêu trên, Công ty đã hoàn thành vượt chỉ tiêu kết quả năm 2017.

2. Tình hình tài chính

Tình hình tài sản

Ngoài khoản phải thu quá hạn 2.484.168.113 đồng (V.6. Thuyết minh BCTC) mà Công ty đã trích lập dự phòng 2.484.168.113 đồng thì tình hình tài sản của Công ty còn lại đều hoạt động tích cực và hiệu quả.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị và hoạt động của Công ty

Qua các Nghị quyết, quyết định ban hành, HĐQT đã chỉ đạo và giám sát các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc với đánh giá kết quả sau:

- Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng các giải pháp, tổ chức thực hiện tốt các hoạt động kinh doanh của Công ty luôn ổn định và phát triển.
- Hội đồng kiểm soát nội bộ quản lý tài chính luôn hoạt động tốt, đáp ứng đầy đủ yêu cầu quản lý chặt chẽ tất cả các khâu công việc, thực hiện đúng và luôn tuân thủ các quy định của Pháp luật, của HĐQT Công ty.
- Công tác tổ chức quản lý, sắp xếp nhân sự hợp lý, có chú trọng đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ cho nhân viên đáp ứng đầy đủ yêu cầu phát triển của Công ty; thực hiện tốt nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước, đảm bảo đầy đủ các chế độ BHXH, BHYT, BHTN, ...

V. Quản trị Công ty**1. Hội đồng quản trị****a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị**

STT	Họ tên	Số CMND	Địa chỉ	Số CP nắm giữ	Tỷ lệ %	Ghi chú
1	Qu ^u ng Văn Vi ^u t C ^u ng	280439297	Ph ^u ng Phú Hòa – Th ^u D ^u M ^u t – Bình D ^u ng	-	-	Ch ^u t ^u ch
2	Nguy ^u n Hoàn Vũ	280500970	207 CMT8 – P. Phú C ^u ng – Th ^u D ^u M ^u t – Bình D ^u ng	-	-	Phó ch ^u t ^u ch (đ ^u c l ^u p)
3	Nguy ^u n Văn Hi ^u n Phúc	024428927	Ph ^u ng Phú Hòa - Th ^u D ^u M ^u t – Bình D ^u ng	-	-	Thành viên (đ ^u c l ^u p)
4	Lê Đ ^u ng Khoa	281014356	Ph ^u ng Chánh Nghĩa - Th ^u D ^u M ^u t – Bình D ^u ng	-	-	Thành viên (đ ^u c l ^u p)
5	Ph ^u m Vi ^u t Yên	280764395	Ph ^u ng Hi ^u p An - Th ^u D ^u M ^u t – Bình D ^u ng	-	-	Thành viên (đ ^u c l ^u p)

b. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2017, HĐQT đã tiến hành 07 phiên họp nhằm thông qua ph^ung án kinh doanh cũng như ch^u đ^uo th^uc hi^un các ho^ut đ^ung Công ty, c^u th^u nh^u sau:

- Thông qua báo cáo k^ut qu^u kinh doanh năm 2016 và k^u ho^uch kinh doanh năm 2017.
- Ch^u đ^uo và t^u ch^uc h^up Đ^ui h^ui đ^ung c^u đ^ung th^ung niên năm 2017.
- Tri^un khai th^uc hi^un Ngh^u quy^ut Đ^ui h^ui đ^ung c^u đ^ung th^ung niên năm 2017.
- Thông qua ch^un đ^un v^u ki^um toán báo cáo tài chính năm 2017.
- Thông qua báo cáo k^ut qu^u kinh doanh 4 tháng đ^uu năm 2017. Rà soát s^u đ^u t^u ch^uc công ty, xem xét nhân s^u công ty. Ph^ung h^ung ho^ut đ^ung kinh doanh quý II và quý III/2017.
- Thông qua m^uu con đ^uu Công ty.
- Thông qua báo cáo k^ut qu^u kinh doanh 6 tháng đ^uu năm 2017 và ^uc th^uc hi^un c^u năm 2017.
- Thông qua báo cáo ho^ut đ^ung kinh doanh ^uc th^uc hi^un năm 2017 và k^u ho^uch kinh doanh năm 2018.

c. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có ch^ung ch^u đào t^uo v^u qu^un tr^u công ty và tham gia các ch^ung tr^unh v^u qu^un tr^u công ty trong năm

STT	H�i t�n	Ch�c v�	Ch�ng ch� qu�n trị	Tham gia trong năm
1	Qu�ng Văn Việt C��ng	Ch� t�ch	x	x
2	Nguy�n Hoàn V�	Ph� Ch� t�ch	x	x
3	Nguy�n Văn Hi�n Phúc	Thành viên		x
4	L� Đ�ng Khoa	Thành viên		x
5	Ph�m Việt Yên	Thành viên	x	x

2. Ban kiểm soát

a. Thành viên Ban kiểm soát

STT	H�i t�n	S� CMND	Đ�a ch�	S� CP n�m gi�	T�i � %	Ghi ch�
1	Nguy�n Th� Th�y D��ng	280898998	Ph��ng Phú C��ng - Th� D�u M�t – Bình D��ng			Tr��ng ban (Đ�c l�p)
2	L� Th� Th�y D��ng	280930801	Ph��ng Hi�p Thành - Th� D�u M�t – Bình D��ng			Thành viên (Đ�c l�p)
3	Huỳnh Thị Qu� Anh	280821315	Ph��ng Phú L�i - Th� D�u M�t – Bình D��ng			Thành viên (Đ�c l�p)

b. Hoạt động của Ban kiểm soát

Năm 2017, Ban kiểm soát đã tiến hành 03 cuộc họp, nội dung chi tiết nh  sau:

- Thông qua nội dung hoạt động của Ban kiểm soát năm 2017 và phân công nhiệm v  cho t ng thành viên Ban kiểm soát;
- Báo cáo đánh giá của Ban kiểm soát v  k t quả hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2017;
- Đánh giá báo cáo tài chính năm trình Đ i h i đ ng c  đ ng th  ng niên.

Các công việc đã th c hiện:

- + Theo dõi, đánh giá tình hình th c hi n Ngh  quyết Đ i h i đ ng c  đ ng và c a H i đ ng qu n trị;
- + Kiểm tra giám sát việc t  ch c đ u hành của Ban Tổng giám đốc;
- + Xem xét, đánh giá báo cáo tài chính năm trình Đ i h i đ ng c  đ ng th  ng niên.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và Ban kiểm soát

a. Lợi ích thù lao:

Hội đồng quản trị

ĐVT: Đồng

STT	Họ tên	Chức vụ	Lợi ích	Thù lao	Thù lao năm 2016	Cộng
	Quang Văn Việt Công	Chủ tịch	-	-	9.188.862	9.188.862
1	Nguyễn Văn Dũng	Nguyên Chủ tịch	-	-	10.209.000	10.209.000
2	Nguyễn Hoàn Vũ	Phó chủ tịch (độc lập)	-	-	9.800.000	9.800.000
4	Nguyễn Minh Đăng	Nguyên Thành viên HĐQT - TGD	325.440.000	108.480.000	8.575.000	442.495.000
Tổng cộng			325.440.000	108.480.000	37.772.862	471.692.862

Ban kiểm soát:

ĐVT: Đồng

STT	Họ tên	Chức vụ	Lợi ích	Thù lao	Thù lao năm 2016	Cộng
1	Nguyễn Thị Thanh Nhân	Trưởng Ban (độc lập)			8.575.000	8.575.000
2	Nghiêm Hoài Ân	Thành viên (NV kinh doanh)	94.650.000	31.070.000	5.513.000	131.233.000
3	Đỗ Vũ Nham Hoàng	Thành viên (NV kinh doanh)	109.200.000	35.700.000	5.513.000	150.413.000
Tổng cộng			203.850	66.770.000	19.601.000	290.221.000

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

Số: 10294/18/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CHỨC ĐỒNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TÀI NGUYÊN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 20 tháng 02 năm 2018, từ trang 06 đến trang 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán từ ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tài nguyên Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính 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 cơ sở để đảm bảo hợp lý với việc liệu Báo cáo tài chính 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 và các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lập dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính 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 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 Tài nguyên Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị từ ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C

Đã ký

Đã ký

Lý Quốc Trung - Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0099-2018-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 3 năm 2018

Nguyễn Thị Ngọc Quỳnh - Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0327-2018-008-1

2. Báo cáo tài chính đã đƣ ƣc kiƣm toán**BƢ NG CÂN Đ ƢI K Ƣ TOÁN**

T ƣi ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đ ƣn v ƣ tính: VND

CH Ƣ TIÊU		Mã s ƣ	Thuy ƣt minh	S ƣ cu ƣi năm	S ƣ đ ƣu năm
A - TÀI S ƣ N NG ƣ N H ƣ N		100		337.923.377.340	333.051.250.483
I. Ti ƣn và các kho ƣn t ƣ ng đ ƣ ng ti ƣn		110	V.1	23.942.754.468	76.727.574.547
1. Ti ƣn		111		1.442.754.468	1.227.574.547
2. Các kho ƣn t ƣ ng đ ƣ ng ti ƣn		112		22.500.000.000	75.500.000.000
II. Đ ƣu t ƣ tài chính ng ƣn h ƣn		120		35.000.000.000	-
1. Ch ƣ ng kho ƣn kinh doanh		121		-	-
2. D ƣ phòng gi ƣm giá ch ƣ ng kho ƣn kinh doanh		122		-	-
3. Đ ƣu t ƣ n ƣm gi ƣ đ ƣn ngày đáo h ƣn		123	V.2	35.000.000.000	-
III. Các kho ƣn n ph ƣi thu ng ƣn h ƣn		130		72.095.944.874	50.223.687.351
1. Ph ƣi thu khách hàng		131	V.3	69.498.998.051	46.774.073.947
2. Tr ƣ tr ƣ c cho ng ƣi i bán ng ƣn h ƣn		132	V.4	2.281.855.500	1.722.788.766
3. Ph ƣi thu n ƣi b ƣ ng ƣn h ƣn		133		-	-
4. Ph ƣi thu theo ti ƣn đ ƣ k ƣ ho ƣch h ƣ p đ ƣ ng xây d ƣ ng		134		-	-
5. Ph ƣi thu v ƣ cho vay ng ƣn h ƣn		135		-	-
6. Ph ƣi thu ng ƣn h ƣn khác		136	V.5	2.799.259.436	4.088.384.612
7. D ƣ phòng ph ƣi thu ng ƣn h ƣn khó đòi		137	V.6	(2.484.168.113)	(2.361.559.974)
8. Tài s ƣn thi ƣu ch ƣ x ƣ lý		139		-	-
IV. Hàng t ƣn kho		140		206.723.744.899	205.886.954.903
1. Hàng t ƣn kho		141	V.7	206.723.744.899	205.886.954.903
2. D ƣ phòng gi ƣm giá hàng t ƣn kho		149		-	-

	CH ̣ TIÊU	Mã s ̣	Thuy ̣t minh	<u>S ̣ cu ̣ i năm</u>	<u>S ̣ đ ̣ u năm</u>
V.	Tài s ̣n ng ̣n h ̣n khác	150		160.933.099	213.033.682
1.	Chi phí tr ̣ tr ̣ c ng ̣n h ̣n	151			
2.	Thu ̣ giá tr ̣ gia tăng đ ̣ c kh ̣ u tr ̣	152		-	-
3.	Thu ̣ và các kho ̣n khác ph ̣ i thu Nhà n ̣ c	153	V.12	160.933.099	213.033.682
4.	Giao đ ̣ch mua bán l ̣i trái ph ̣u Chính ph ̣	154		-	-
5.	Tài s ̣n ng ̣n h ̣n khác	155			
B -	TÀI S ̣ N DÀI H ̣ N	200		105.038.916.573	109.132.961.814
I.	Các kho ̣n ph ̣ i thu dài h ̣ n	210			
1.	Ph ̣ i thu dài h ̣n c ̣ a khách hàng	211			
2.	Tr ̣ tr ̣ c cho ng ̣ i bán dài h ̣n	212		-	-
3.	V ̣n kinh doanh đ ̣ n v ̣ tr ̣ c thu ̣ c	213		-	-
4.	Ph ̣ i thu n ̣ i b ̣ dài h ̣n	214		-	-
5.	Ph ̣ i thu v ̣ cho vay dài h ̣n	215		-	-
6.	Ph ̣ i thu dài h ̣n khác	216			
7.	D ̣ phòng ph ̣ i thu dài h ̣n khó đòi	219			
II.	Tài s ̣n c ̣ đ ̣nh	220		7.447.291.152	8.030.713.289
1.	Tài s ̣n c ̣ đ ̣nh h ̣ u hình	221	V.8	7.447.291.152	8.030.713.289
	<i>Nguyên giá</i>	222		13.101.391.470	13.101.391.470
	<i>Giá tr ̣ hao mòn lũy k ̣</i>	223		(5.654.100.318)	(5.070.678.181)
2.	Tài s ̣n c ̣ đ ̣nh thuê tài chính	224		-	-
	<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
	<i>Giá tr ̣ hao mòn lũy k ̣</i>	226		-	-
3.	Tài s ̣n c ̣ đ ̣nh vô hình	227		-	-
	<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
	<i>Giá tr ̣ hao mòn lũy k ̣</i>	229		-	-
	<i>Nguyên giá</i>	231			-

	CH ̣ TIÊU	Mã s ̣	Thuy ̣t minh	<u>S ̣ cu ̣i năm</u>	<u>S ̣ đ ̣u năm</u>
	Giá tr ̣ hao mòn lũy k ̣	232		-	-
IV.	Tài s ̣n đ ̣ đang dài h ̣n	240		97.567.252.926	101.043.287.843
1.	Chi phí s ̣n xu ̣t, kinh doanh đ ̣ đang dài h ̣n	241	V.9	97.567.252.926	101.043.287.843
2.	Chi phí xây d ̣ng c ̣ b ̣n đ ̣ đang	242			
V.	Đ ̣u t ̣ tài chính dài h ̣n	250		-	-
1.	Đ ̣u t ̣ vào công ty con	251		-	-
2.	Đ ̣u t ̣ vào công ty liên k ̣t, liên doanh	252		-	-
3.	Đ ̣u t ̣ góp v ̣n vào đ ̣n v ̣ khác	253		-	-
4.	D ̣ phòng đ ̣u t ̣ tài chính dài h ̣n	254		-	-
5.	Đ ̣u t ̣ n ̣m gi ̣ đ ̣n ngày đáo h ̣n	255			
VI.	Tài s ̣n dài h ̣n khác	260		24.372.495	58.960.682
1.	Chi phí tr ̣ tr ̣ c dài h ̣n	261		24.372.495	58.960.682
2.	Tài s ̣n thu ̣ thu nh ̣p hoãn l ̣i	262		-	-
3.	Thi ̣t b ̣, v ̣t t ̣, ph ̣ tùng thay th ̣ dài h ̣n	263		-	-
4.	Tài s ̣n dài h ̣n khác	268		-	-
	T ̣ NG C ̣ NG TÀI S ̣ N	270		442.962.293.913	442.184.212.297
C - N ̣ PH ̣ I TR ̣		300		255.534.775.745	264.876.221.640
I.	N ̣ ng ̣n h ̣n	310		255.395.085.217	264.876.221.640
1.	Ph ̣i tr ̣ ng ̣i bán ng ̣n h ̣n	311	V.10	145.842.711.778	172.965.708.431
2.	Ng ̣i mua tr ̣ ti ̣n tr ̣ c ng ̣n h ̣n	312	V.11	31.931.065.400	37.962.671.500
3.	Thu ̣ và các kho ̣n ph ̣i n ̣p Nhà n ̣ c	313	V.12	4.520.181.083	1.221.914.372
4.	Ph ̣i tr ̣ ng ̣i lao đ ̣ng	314	V.13	184.599.870	157.629.422
5.	Chi phí ph ̣i tr ̣ ng ̣n h ̣n	315	V.14	67.817.331.774	49.465.258.651

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyƣt minh	Số cuƣi năm	Số đƣu năm
6. Phí trƣ nƣi bƣ ngƣn hƣn	316			
7. Phí trƣ theo tƣn đƣ kƣ hoƣch hƣ p đƣng xây đƣng	317		-	-
8. Doanh thu chƣa thƣ c hiƣn ngƣn hƣn	318		-	-
9. Phí trƣ ngƣn hƣn khác	319	V.15	4.064.450.411	1.596.415.506
10. Vay và nƣ thuê tài chính ngƣn hƣn	320		-	
11. Dƣ phòng phí trƣ ngƣn hƣn	321		139.690.528	
12. Quƣ khen thƣ ƣng, phúc lƣi	322	V.16	1.034.744.901	1.506.623.758
13. Quƣ bình ƣn giá	323			
12. Giao đƣch mua bán lƣi trái phiƣu Chính phƣ	324		-	-
II. Nƣ dài hƣn	330		139.690.528	
1. Phí trƣ ngƣi ƣi bán dài hƣn	331		-	-
2. Ngƣi ƣi mua trƣ tƣn trƣ c dài hƣn	332		-	-
3. Chi phí phí trƣ dài hƣn	333		-	-
4. Phí trƣ nƣi bƣ vƣ vƣn kinh doanh	334		-	
5. Phí trƣ nƣi bƣ dài hƣn	335		-	-
6. Doanh thu chƣa thƣ c hiƣn dài hƣn	336		-	-
7. Phí trƣ dài hƣn khác	337			
8. Vay và nƣ thuê tài chính dài hƣn	338		-	-
9. Trái phiƣu chuyƣn đƣi	339			
10. Cƣ phiƣu ƣu đƣi	340			
11. Thuƣ thu nhƣp hoƣn lƣi phí trƣ	341			
12. Dƣ phòng phí trƣ dài hƣn	342			
13. Quƣ phát triƣn khoa hƣc và công nghệ	343		-	-

CH ̣ TIÊU		Mã s ̣	Thuy ̣t minh	S ̣ cu ̣ i năm	S ̣ đ ̣ u năm
B -	NGU ̣ N V ̣ N CH ̣ S ̣ H ̣ U	400		187.427.518.168	177.307.990.657
I.	V ̣ n ch ̣ s ̣ h ̣ u	410		187.427.518.168	177.307.990.657
1.	V ̣ n g ̣p c ̣ a ch ̣ s ̣ h ̣ u	411	V.18	165.000.000.000	165.000.000.000
	C ̣ phi ̣ u ph ̣ thông có quy ̣n bi ̣ u quy ̣t	411a		165.000.000.000	165.000.000.000
	C ̣ phi ̣ u ̣ u đ ̣ i	411b			
2.	Th ̣ ng đ ̣ v ̣ n c ̣ ph ̣ n	412		-	-
3.	Quy ̣n ch ̣ n chuy ̣n đ ̣ i trái phi ̣ u	413			
4.	V ̣ n khác c ̣ a ch ̣ s ̣ h ̣ u	414		-	-
5.	C ̣ phi ̣ u qu ̣	415	V.17	(15.921.068.244)	(15.921.068.244)
6.	Ch ̣ nh l ̣ ch đ ̣ nh giá l ̣ i tài s ̣ n	416		-	
7.	Ch ̣ nh l ̣ ch t ̣ giá h ̣ i đ ̣ i	417		-	
8.	Qu ̣ đ ̣ u t ̣ phát tri ̣n	418	V.18	20.087.789.606	19.458.920.987
9.	Qu ̣ h ̣ tr ̣ s ̣ p x ̣ p doanh nghi ̣p	419			
10.	Qu ̣ khác thu ̣ c v ̣ n ch ̣ s ̣ h ̣ u	420		-	-
11.	L ̣ i nhu ̣n sau thu ̣ ch ̣ a phân ph ̣ i	421	V.17	18.260.796.806	8.770.137.914
	L ̣ i nhu ̣n sau thu ̣ ch ̣ a phân ph ̣ i				
	Lũy k ̣ đ ̣ n cu ̣ i kỳ tr ̣ c	421.a		458.528.124	8.770.137.914
	L ̣ i nhu ̣n sau thu ̣ ch ̣ a phân ph ̣ i kỳ này	421b		17.802.268.682	-
12.	Ngũ n v ̣ n đ ̣ u t ̣ xây d ̣ ng c ̣ b ̣ n	422		-	-
II.	Ngũ n kinh phí và qu ̣ khác	430		-	-
1.	Ngũ n kinh phí	431		-	-
2.	Ngũ n kinh phí đ ̣ h ̣ nh thành tài s ̣ n c ̣ đ ̣ nh	432		-	-
	T ̣ NG C ̣ NG NGU ̣ N V ̣ N	440		442.962.293.913	442.184.212.297

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	76.456.008.617	38.452.529.721
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	2.487.485.454	
3.	Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		73.968.523.163	38.452.529.721
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.3	50.570.986.723	30.134.108.221
5.	Lãi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		23.397.536.440	8.318.421.500
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	3.606.829.783	3.209.489.247
7.	Chi phí tài chính	22			
	Trong đó: chi phí lãi vay	23			
8.	Chi phí bán hàng	25		30.000.000	
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	4.704.033.705	3.876.907.260
10.	Lãi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		22.270.332.518	7.651.003.487
11.	Thu nhập khác	31		43.050.839	292.875.180
12.	Chi phí khác	32		51.038.130	82.495.931
13.	Lãi nhuận khác	40		(7.987.291)	210.379.249
14.	Tổng lãi nhuận trước thuế thu nhập	50		22.262.345.227	7.861.382.736
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.12	4.460.076.545	1.572.696.547
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17.	Lãi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		17.802.268.682	6.288.686.189
18.	Lãi cổ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	1.139	383
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.6	1.139	383

BÁO CÁO L ̣U CHUY ̣N TI ̣N T ̣

(Theo ph ̣ng pháp gián ti ̣p)

Năm 2017

Đ ̣n v ̣ tính: VND

CH ̣ TI ̣U		Mã s ̣	Thuy ̣t minh	Năm nay	Năm tr ̣c
I.	L ̣u chuy ̣n ti ̣n t ̣ ho ̣t đ ̣ng kinh doanh				
1.	L ̣i nhu ̣n tr ̣c thu ̣	01		22..262.345.227	7.861.382.736
2.	Đ ̣u chỉnh cho các kho ̣n:				
-	Kh ̣u hao tài s ̣n c ̣ đ ̣nh và b ̣t đ ̣ng s ̣n đ ̣u t ̣	02	V.8	583.422.137	626.651.232
-	Các kho ̣n đ ̣u ph ̣ng	03	V.6, V17	262.298.667	
-	L ̣i, l ̣ chênh l ̣ch t ̣ giá h ̣i đoái do đánh giá l ̣i Các kho ̣n m ̣c ti ̣n t ̣ có g ̣c ngo ̣i t ̣	04		-	
-	L ̣i, l ̣ t ̣ ho ̣t đ ̣ng đ ̣u t ̣	05	VI.4	(3.606.829.783)	(3.209.489.247)
-	Chi phí l ̣i vay	06			
-	Các kho ̣n đ ̣u chỉnh khác	07			
3.	L ̣i nhu ̣n t ̣ ho ̣t đ ̣ng kinh doanh tr ̣c thay đ ̣i v ̣n l ̣u đ ̣ng	08		19.501.236.248	5.278.544.721
-	T ̣ng, gi ̣m các kho ̣n ph ̣i thu	09		(21.985.269.245)	23.145.556.348
-	T ̣ng, gi ̣m hàng t ̣n kho	10		2.639.244.921	10.290.529.132
-	T ̣ng, gi ̣m các kho ̣n ph ̣i tr ̣	11		(11.155.087.564)	8.241.165.113
-	T ̣ng, gi ̣m chi phí tr ̣ tr ̣c	12		34.588.187	(48.787.837)
-	T ̣ng, gi ̣m ch ̣ng khoán kinh doanh	13			
-	Ti ̣n l ̣i vay đã tr ̣	14			
-	Thu ̣ thu nh ̣p doanh nghi ̣p đã n ̣p	15	V.12	(2.284.696.547)	(3.107.493.784)
-	Ti ̣n thu ̣ khác t ̣ ho ̣t đ ̣ng kinh doanh	16			
-	Ti ̣n chi khác cho ho ̣t đ ̣ng kinh doanh	17	V16, V.18	(849.200.028)	(483.654.495)
	L ̣u chuy ̣n ti ̣n thu ̣n t ̣ ho ̣t đ ̣ng kinh doanh	20		(14.099.184.028)	43.315.859.198

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21			
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22			
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2	(90.000.000.000)	
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2	55.000.000.000	
5.	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	
6.	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5, VI.4	3.649.333.949	3.209.489.247
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(31.350.666.051)	3.209.489.247
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			(1.899.197.650)
3.	Tiền thu từ đi vay	33		-	
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34			
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V15, V.18	(7.334.970.000)	(10.301.788.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(7.334.970.000)	(12.200.985.650)
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(52.784.820.079)	34.324.362.795
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		76.727.574.547	42.403.211.752
	Đổi hối đoái của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		23.942.754.468	76.727.574.547

B^o N THUY^o T MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

a. Cho năm tài chính k^ot thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

I. Đ^o C Đ^o M HO^o T Đ^o NG

1. Hình th^oc s^o h^o u v^on

Công ty C^o ph^on Phát tri^on Đô th^o (sau đây g^oi t^ot là “Công ty”) là công ty c^o ph^on.

2. Lĩnh v^oc kinh doanh

Lĩnh v^oc kinh doanh c^oa Công ty là kinh doanh th^ong m^oi và d^och v^o.

3. Ngành ngh^o kinh doanh

Ho^ot đ^ong kinh doanh chính c^oa Công ty là: Đ^ou t^o xây đ^ong và kinh doanh c^o s^o h^o t^ong k^o thu^ot khu công nghi^op, khu dân c^o và đô th^o; Kinh doanh b^ot đ^ong s^on, cho thuê nhà ^o, căn h^o, nhà x^ong và văn phòng; D^och v^o môi gi^oi b^ot đ^ong s^on; San l^op m^ot b^ong; T^o v^on, thi^ot k^o, giám sát, thi công, xây đ^ong và hàng trang trí n^oi th^ot.

4. Chu kỳ s^on xu^ot, kinh doanh thông th^ong

Chu kỳ s^on xu^ot kinh doanh thông th^ong c^oa Công ty không quá 12 tháng.

5. Đ^oc đ^om ho^ot đ^ong c^oa Công ty trong năm có ^onh h^ong đ^on Báo cáo tài chính

Doanh thu và l^oi nhu^on năm nay c^oa Công ty đ^ou gia tăng đáng k^o so v^oi năm tr^oc ch^o y^ou là do Công ty ghi nh^on doanh thu bán b^ot đ^ong s^on do bàn giao cho khách hàng gia tăng.

6. Tuyên b^o v^o kh^o năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các s^o li^ou t^ong ^ong c^oa năm tr^oc so sánh đ^oc v^oi s^o li^ou c^oa năm nay.

7. Nhân viên

T^oi ngày k^ot thúc năm tài chính, Công ty có 19 nhân viên đang làm vi^oc (s^o đ^ou năm là 17 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, Đ^o N V^o TI^o N T^o S^o Đ^o NG TRONG K^o TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính c^oa Công ty b^ot đ^ou t^o ngày 01 tháng 01 và k^ot thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đ^o n v^o ti^o n t^o s^o đ^o ng trong k^o toán

Đ^o n v^o ti^o n t^o s^o đ^o ng trong k^o toán là Đ^o ng Vi^ot Nam (VND) do ph^on l^on các nghi^op v^o đ^oc th^oc hi^on b^ong đ^o n v^o ti^o n t^o VND.

III. CHU^o N M^o C VÀ CH^o Đ^o K^o TOÁN ÁP Đ^o NG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thi hành của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thi hành của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các lưu ý riêng).

2. Tiền và các khoản tiền đang tiến

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tiền đang tiến là các khoản đầu tư ngắn hạn có thể thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bất kể mua phải tại thời điểm khởi đầu đầu tư và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dồn tích. Lãi được hưởng trừ khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tiền thất thoát được xác định một cách đáng tin cậy thì tiền thất thoát được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trừ tiếp giá trị đầu tư.

4. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Đề phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc độ kiên cố của tín dụng có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 06 tháng đến dưới 01 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào độ kiên cố của tín dụng để lập đề phòng.

Tăng, giảm số đề phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập từ ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí quy định được, chi phí xây dựng, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.
- Thành phẩm bất động sản: bao gồm toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng bất động sản đưa vào trạng thái sẵn sàng để bán.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán được tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí được tính để hoàn thành và chi phí được tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Đề phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số đề phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập từ ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ.

Các công cụ, dòng công cụ đã đưa vào sổ dòng công cụ phân bổ vào chi phí theo phương pháp dòng công cụ và thời gian phân bổ không quá 24 tháng.

7. Tài sản công định hình hữu hình

Tài sản công định hình hữu hình được tính theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản công định hình hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản công định hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chủ yếu được ghi tăng nguyên giá tài sản công định hình nếu các chi phí này chủ yếu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản công định hình hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản công định hình hữu hình được khấu hao theo phương pháp dòng công cụ đưa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản công định hình hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản công định hình</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 40
Máy móc và thiết bị	06 - 07
Phương tiện vận tải, thuyền dòn	07 - 08
Thiết bị, dòng công cụ quản lý	04 - 05

8. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả ngắn hạn bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả ngắn hạn bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thanh toán mới phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và ngắn hạn bán là đến cuối năm kế tiếp với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thanh toán mới, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tính ngày kết thúc năm tài chính.

9. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nhận tiền (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ này có thể sẽ đến đến sự giảm sút về lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ này đó có thể được đo lường tính đáng tin cậy.

Nếu như hình thức của thời gian là trọng yếu, để phòng sự đổ vỡ xác định bằng cách chi tiết khu vực tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tài sản chi tiết khu vực thu và phân ánh như đánh giá trên thị trường hiện tại và giá trị thời gian của tiền và như vậy rủi ro của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của sự đổ vỡ phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Các khoản để phòng phải trả của Công ty chỉ bao gồm để phòng báo hành công trình xây dựng.

Để phòng báo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết báo hành.

Mức trích lập để phòng báo hành bằng 02% trên doanh thu công trình xây dựng có yêu cầu báo. Tài sản này được tính dựa trên tài sản gia quyền của tất cả các khu vực có thể xảy ra với các xác suất tương ứng. Khi hết thời gian báo hành, khoản để phòng báo hành công trình xây dựng không sự đổ vỡ hoặc sự đổ vỡ không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

10. **Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Cổ phiếu ưu đãi

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu ưu đãi và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu ưu đãi được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

11. **Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chủ yếu phân phối có thể như hình thức tiền lương tiền và khả năng chi trả của tài sản như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

12. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoàn thành thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

- Xác định đúng các phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định đúng các chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn định nghĩa và tất cả các điều kiện sau:

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

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo mẫu hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền được xác định và hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn định nghĩa và tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Lãi

Lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế kỳ.

13. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu chỉ có hàng bán bỏ trừ lợi nhuận phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm nay mới phát sinh trừ lợi nhuận thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản trừ lợi nhuận phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm nay.
- Nếu khoản trừ lợi nhuận phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm sau.

14. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tăng hoặc giảm chi phí phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đúng thời điểm theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

15. Thu thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thu thuế thu nhập hiện hành

Thu thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thu và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lợi được chuyển.

Thu thuế thu nhập hoãn lại

Thu thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất đã tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trừ tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty đã định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đúng thời điểm với việc thanh toán nợ phải trả trong

tính kỳ tiếp theo khi các khoản nợ ngắn hạn của thu nhập hoàn lại phải trả hoặc tài sản thu nhập hoàn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

16. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bên chủ của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

17. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỨC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản thanh toán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	223.213.348	72.455.424
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.219.541.120	1.155.119.123
Các khoản thanh toán ngắn hạn – Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gửi không quá 03 tháng	22.500.000.000	75.500.000.000
Cộng	23.942.754.468	76.727.574.547

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty chủ yếu có đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bà Lưu Ngọc Hạnh	5.535.000.000	5.535.000.000
Bà Nguyễn Thị Lê Hoàng	5.119.750.000	5.319.750.000
Bà Nguyễn Thị Hằng	10.060.000.000	-
Các khách hàng khác	48.784.248.051	35.919.323.947
Cộng	69.498.998.051	46.774.073.947

4. Tài sản cho thuê tài sản

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Quốc Khẩu	1.658.208.766	1.658.208.766
Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Trang trí Nội thất Không gian xanh	412.800.000	
Các nhà cung cấp khác	210.846.734	64.580.000
Cộng	2.281.855.500	1.722.788.766

5. Phí thu nhập khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dư phòng	Giá trị	Dư phòng
Thu nhập doanh nghiệp tính cho số tiền nhận từ các hoạt động kinh doanh bất động sản	737.708.364	-	691.515.912	-
Thuế GTGT đầu ra cho số tiền nhận từ các cửa khách hàng theo tiến độ thanh toán	1.446.969.061		2.147.615.103	
Lãi tiền gửi ngân hàng đầu thu	258.905.556	-	301.409.722	-
Các khoản ký cược, ký quỹ ngắn hạn	11.930.415	-	790.838.193	-
Tầm m	172.998.752	-	17.287.582	-
Các khoản phí thu nhập khác	170.747.288	-	139.718.100	-
Cộng	2.799.259.436	-	4.088.384.612	-

6. Nợ x

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Quốc Khẩu - Công ty con	Trên 03 năm	1.658.208.766	-	Trên 03 năm	1.658.208.766	-
Phí thu các tài chính và cá nhân khác	Trên 03 năm	825.959.347	-	Trên 02 năm	825.959.347	122.608.139
Cộng		2.484.168.113	-		2.484.168.113	122.608.139

Tình hình biến động dư phòng nợ phí thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.361.559.974	2.361.559.974
Trích lập dư phòng bổ sung	122.608.139	-

	Năm nay	Năm tr�i c
S� cuối năm	2.484.168.113	2.361.559.974

7. Hàng tồn kho

	S� cuối năm		S� đầu năm	
	Giá gốc	D� phòng	Giá gốc	D� phòng
Chi phí s�n xuất, kinh doanh dở dang	22.371.153.858	-	1.140.301.956	-
Thành ph�m b�t đ�ng s�n	184.352.591.041	-	204.746.652.947	-
C�ng	206.723.744.899	-	205.886.954.903	-

8. Tài sản c  đ nh hữu hình

	Nh� c� a, v�t kiến trúc	Máy m�c và thiết bị	Ph� �ng ti�n v�n t�i, truy�n đ�n	Thiết bị, d�ng c� quản lý	C�ng
Nguyên giá					
S� đầu năm	8.799.523.183	1.919.549.712	1.828.940.416	553.378.159	13.101.391.470
S� cuối kỳ	8.799.523.183	1.919.549.712	1.828.940.416	553.378.159	13.101.391.470
Trong đó:					
Đ� khấu hao h�t nh�ng v�n c�n s� đ�ng	63.633.300	106.666.666	1.828.940.416	501.361.909	2.500.602.291
Ch� thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
S� đầu năm	1.230.625.123	1.506.587.950	1.828.940.416	504.524.692	5.070.678.181
Khấu hao trong kỳ	239.356.972	302.147.172	-	41.917.993	583.422.137
S� cuối kỳ	1.469.982.095	1.808.735.122	1.828.940.416	546.442.685	5.654.100.318
Giá tr� c�n l�i					
S� đầu năm	7.568.898.060	412.961.762	-	48.853.467	8.030.713.289
S� cuối kỳ	7.329.541.088	110.814.590	-	6.935.474	7.447.291.152
Trong đó:					
T�m th�i i ch�a s� đ�ng	-	-	-	-	-
Đ�ng ch� thanh lý	-	-	-	-	-

9. Chi phí s n xuất, kinh doanh dở dang dài h n

D  án của Công ty c n đ  dang v i t  quá chu kỳ s n xuất kinh doanh thông th ng.

10. Ph i tr  ng   i bán ng n h n

	S� cuối năm	S� đầu năm
Ph�i tr� các bên liên quan	142.861.974.465	172.861.974.465
Công ty C� ph�n Phát triển H� t�ng K� thuật	142.856.383.000	172.856.383.000
Công ty TNHH MTV T� v�n Đ�u tư Xây đ�ng Việt	5.591.465	5.591.465
Ph�i tr� các nhà cung cấp khác	2.980.737.313	103.733.966
Các nhà cung cấp khác	2.980.737.313	103.733.966
C�ng	145.842.711.778	172.965.708.431

Công ty không có n₀ ph₀i tr₀ng ₀i bán quá h₀n ch₀a thanh toán.

11. Ng₀ ₀i mua tr₀ ti₀n tr₀ c ng₀n h₀n

	S ₀ cu ₀ i năm	S ₀ đ ₀ u năm
Ông Nguy ₀ n Văn Vi ₀ t - Bà Nguy ₀ n Th ₀ T ₀		
Oanh	3.948.235.200	3.948.235.200
Bà Đoàn Th ₀ Giáp	10.359.000.200	9.270.965.600
Ông Huỳnh Tr ₀ c S ₀	11.161.050.000	10.444.350.000
Các khách hàng khác	6.462.780.000	14.299.120.700
C₀ng	31.931.065.400	37.962.671.500

12. Thu₀ và các kho₀n ph₀i n₀p Nhà n₀ c

	S ₀ đ ₀ u năm		S ₀ phát sinh trong năm		S ₀ cu ₀ i năm	
	Ph ₀ i n ₀ p	Ph ₀ i thu	S ₀ ph ₀ i n ₀ p	S ₀ đã th ₀ c n ₀ p	Ph ₀ i n ₀ p	Ph ₀ i thu
Thu ₀ GTGT hàng bán n ₀ i đ ₀ a	237.623.401	-	1.559.832.993	(436.946.280)	1.360.510.114	-
Thu ₀ thu nh ₀ p doanh nghi ₀ p	984.290.971	-	4.460.076.545	(2.284.696.547)	3.159.670.969	-
Thu ₀ thu nh ₀ p doanh nghi ₀ p t ₀ m n ₀ p cho s ₀ ti ₀ n nh ₀ n tr ₀ c t ₀ ho ₀ t đ ₀ ng chuy ₀ n nh ₀ ng b ₀ t đ ₀ ng s ₀ n	-	205.358.810	46.192.452	-	-	159.166.358
Thu ₀ thu nh ₀ p cá nhân	-	7.674.872	194.606.203	(188.698.072)	-	1.766.741
Các lo ₀ i thu ₀ khác	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
C₀ng	1.221.914.372	213.033.682	6.263.708.193	(2.913.340.899)	4.520.181.083	160.933.099

Thu₀ giá tr₀ gia tăng

Công ty n₀p thu₀ giá tr₀ gia tăng theo ph₀ng pháp kh₀u tr₀ v₀i thu₀ su₀t 10%.

Thu₀ thu nh₀p doanh nghi₀p

Công ty ph₀i n₀p thu₀ thu nh₀p doanh nghi₀p cho các kho₀n thu nh₀p tính thu₀ v₀i thu₀ su₀t 20%.

Thu₀ thu nh₀p doanh nghi₀p ph₀i n₀p trong năm đ₀ c đ₀ tính nh₀ sau:

	Năm nay	Năm tr ₀ c
T ₀ ng l ₀ i nhu ₀ n k ₀ toán tr ₀ c thu ₀	22.262.345.227	7.861.382.736
Các kho ₀ n đi ₀ u ch ₀ nh tăng, gi ₀ m l ₀ i nhu ₀ n k ₀ toán đ ₀ xác đ ₀ nh l ₀ i nhu ₀ n ch ₀ u thu ₀ thu nh ₀ p doanh nghi ₀ p:		
- Các kho ₀ n đi ₀ u ch ₀ nh tăng	38.037.496	2.100.000
- Các kho ₀ n đi ₀ u ch ₀ nh gi ₀ m	-	-
Thu nh ₀ p tính thu ₀	22.300.382.723	7.863.482.736
Thu ₀ su ₀ t thu ₀ thu nh ₀ p doanh nghi ₀ p	20%	20%
Thu₀ thu nh₀p doanh nghi₀p ph₀i n₀p	4.460.076.545	1.572.696.547

Việc xác định thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trả về công tác hoạt động chuyên nghiệp bất động sản

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trả về công tác hoạt động chuyên nghiệp bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

13. Phải trả ngắn hạn lao động

Tiền lương còn phải trả cho người lao động.

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	67.776.331.774	49.424.258.651
Tiền Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV - Trích trả về tiền số động đất	67.776.331.774	49.424.258.651
Phải trả các tài chính và cá nhân khác	41.000.000	41.000.000
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	41.000.000	41.000.000
Cộng	67.817.331.774	49.465.258.651

15. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	103.481.137	105.270.942
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	843.011.900	872.561.900
Tiền đặt cọc thuê nhà	2.060.500.000	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.057.457.374	618.582.664
Cộng	4.064.450.411	1.596.415.506

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Công ty chỉ có quỹ khen thưởng. Chi tiết phát sinh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.506.623.758	1.273.573.785
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	314.434.309	597.253.723
Chi quỹ	(786.313.166)	(364.203.750)
Số cuối năm	1.034.744.901	1.506.623.758

17. Dự phòng phải trả dài hạn

Dữ liệu phòng nộp phí trả dài hạn liên quan đến công trình xây dựng.

18. Vốn chủ sở hữu

1. Bảng đổi chiếu bình đẳng của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu ưu đãi	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chia phần phi	Cộng
Số đầu tư năm trước	165.000.000.000	(14.021.870.594)	18.264.413.540	14.788.251.640	184.030.794.586
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	6.288.686.189	6.288.686.189
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	1.194.507.447	(1.791.761.170)	(597.253.723)
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	(10.395.588.000)	(10.395.588.000)
Thù lao Hội đồng quản trị, thành viên Ban điều hành trong năm	-	-	-	(119.450.745)	(119.450.745)
Mua lại cổ phiếu đã phát hành trong năm	-	(1.899.197.650)	-	-	(1.899.197.650)
Số dư cuối năm trước	165.000.000.000	(15.921.068.244)	19.458.920.987	8.770.137.914	177.307.990.657
Số đầu tư năm nay	165.000.000.000	(15.921.068.244)	19.458.920.987	8.770.137.914	177.307.990.657
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	17.802.268.682	17.802.268.682
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	628.868.619	(943.302.928)	(314.434.309)
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	(7.305.420.000)	(7.305.420.000)
Thù lao Hội đồng quản trị, thành viên Ban điều hành trong năm	-	-	-	(62.886.862)	(62.886.862)
Số dư cuối năm nay	165.000.000.000	(15.921.068.244)	20.087.789.606	18.260.796.806	187.427.518.168

2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV	84.150.000.000	84.150.000.000
Các cổ đông khác	80.850.000.000	80.850.000.000
Cộng	165.000.000.000	165.000.000.000

3. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	16.500.000	16.500.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	16.500.000	16.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	16.500.000	16.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	-	1.889.160
- Cổ phiếu phổ thông	-	1.889.160
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.610.840	14.610.840
- Cổ phiếu phổ thông	14.610.840	14.610.840
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

M^đnh giá c^đ phi^đu đang l^đu hành: 10.000 VND.**4. Phân ph^đi l^đi nhu^đn**

Trong năm, Công ty đã phân ph^đi l^đi nhu^đn theo Ngh^đ quy^đt Đ^đi h^đi c^đ đ^đng th^đng niên năm 2017 ngày 23 tháng 3 năm 2017 nh^đ sau:

	VND
• Chia c ^đ t ^đ c cho các c ^đ đ ^đ ng	: 7.305.420.000
• Trích qu ^đ đ ^đ u t ^đ phát tri ^đ n	: 628.868.619
• Trích qu ^đ khen th ^đ ng, phúc l ^đ i	: 314.434.309
• Th ^đ lao H ^đ i đ ^đ ng qu ^đ n tr ^đ , th ^đ ng Ban đ ^đ u hành	: 62.886.862

VI. THÔNG TIN B^đ SUNG CHO CÁC KHO^đ N M^đ C TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO K^đ T QU^đ HO^đ T Đ^đ NG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng và cung c^đp d^đch v^đ****1. T^đng doanh thu**

Doanh thu c^đa thành ph^đm b^đt đ^đng s^đn đã bán.

2. Doanh thu bán hàng và cung c^đp d^đch v^đ cho các bên liên quan

Công ty không phát sinh giao d^đch bán hàng và cung c^đp d^đch v^đ cho các bên liên quan.

2. Các kho^đ n gi^đm tr^đ doanh thu

Kho^đn hàng bán b^đ tr^đ l^đi.

3. Giá v^đn hàng bán

Giá v^đn c^đa thành ph^đm b^đt đ^đng s^đn đã bán.

4. Doanh thu ho^đ t đ^đng tài chính

	Năm nay	Năm tr ^đ c
L ^đ i t ^đ ng g ^đ i có kỳ h ^đ n	3.601.506.406	3.197.743.391
L ^đ i t ^đ ng g ^đ i không kỳ h ^đ n	5.323.377	11.745.856
C^đng	3.606.829.783	3.209.489.247

5. Chi phí qu^đn lý doanh nghi^đp

	Năm nay	Năm tr ^đ c
Chi phí cho nhân viên	2.710.954.419	2.387.845.253
Chi phí v ^đ t li ^đ u qu ^đ n lý	121.178.789	59.129.088
Chi phí kh ^đ u hao tài s ^đ n c ^đ đ ^đ nh	561.132.137	604.361.232
Chi phí d ^đ ch v ^đ mua ngo ^đ i	256.394.069	449.280.628
Các chi phí khác	1.054.374.291	376.291.059

	Năm nay	Năm trước
Công	4.704.033.705	3.876.907.260
6. Lãi trên cổ phiếu		
1. Lãi cổ bản/suy giảm trên cổ phiếu		
	Năm nay	Năm trước
Lãi nhuần kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	17.802.268.682	6.288.686.189
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.157.147.464)	(597.253.723)
Lãi nhuần tính lãi cổ bản/suy giảm trên cổ phiếu	16.645.121.218	5.691.432.466
Số lãi bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	14.610.840	14.850.182
Lãi cổ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.139	383
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm để tính như sau:		
	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	14.610.840	14.850.840
Đổi đổi của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	(658)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	14.610.840	14.850.182
2. Thông tin khác		
Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.		
7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	146.704.043	59.129.088
Chi phí nhân công	2.710.954.419	2.387.845.253
Chi phí khấu hao tài sản cố định	583.422.137	626.651.232
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.157.518.160	449.280.628
Chi phí khác	1.084.374.291	376.291.059
Công	8.682.973.050	3.899.197.260

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên密切 trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	762.120.000	760.800.000
Tiền thưởng	246.160.000	215.390.000
Cộng	1.008.280.000	976.190.000

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vết liu Xây dựng Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Khoáng sản Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Hệ thống Kỹ thuật	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bê tông Becamex	Công ty cùng Tập đoàn

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV		
Nhà chi trả tiền điện	108.878.727	132.285.960
Công ty Cổ phần Phát triển Hệ thống Kỹ thuật		
Mua bất động sản	-	8.270.653.750

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thị trường. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thị trường.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.9, và V.13.

2. Thông tin về bộ phận

Công ty chủ hoạt động trong lĩnh vực duy nhất là kinh doanh bất động sản. Hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện chủ yếu ở tỉnh Bình Dương.

3. Số liệu so sánh

Công ty đã trình bày số liệu đầu năm của giá trị hàng tồn kho và chi phí xây dựng công biến đang liên quan đến dự án Khu nhà ở cho công nhân thuê tại huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương do thay đổi mục đích đầu tư là xây dựng nhà để bán.

	Mã số	Số liệu trước trình bày lại	Trình bày lại	Số liệu sau trình bày lại
Bảng cân đối kế toán				
Hàng tồn kho	141	204.746.652.947	1.140.301.956	205.886.954.903
Chi phí xây dựng công biến dở dang	242	1.140.301.956	(1.140.301.956)	-
Báo cáo lưu chuyển tiền				
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	11.430.831.088	(1.140.301.956)	10.290.529.132
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(1.140.301.956)	1.140.301.956	-

4. Số kiến phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có số kiến trong yêu cầu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Xác nhận của đại diện theo pháp luật
của Công ty
Tổng giám đốc

Đã ký

Nguyễn Minh Dũng