



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, Thủ Dầu Một, Bình Dương

ĐT : 0650. 3816681 – 3816661

Fax : 0650. 3816655

www.becamexudj.com.vn

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016

BECAMEX UDJ



BÌNH DƯƠNG, THÁNG 03 NĂM 2017

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

BECAMEX UDJ

NĂM 2016

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: **Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3700785535 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp ngày 26 tháng 03 năm 2007.
- Vốn điều lệ : 165.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 165.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu Liên hợp Công nghiệp–Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Việt Nam.
- Điện thoại: 0650. 3816661 – 0650. 3816681.
- Fax: 0650. 3816655.
- Website: www.becamexudj.com.vn
- Mã cổ phiếu: UDJ

2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần phát triển đô thị được thành lập ngày 26 tháng 3 năm 2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4603000326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi kinh doanh từ lần 01 đến lần 06 về việc bổ sung vốn điều lệ, thay đổi cổ đông sáng lập, bổ sung ngành nghề kinh doanh, thay đổi địa chỉ trụ sở chính, thay đổi mã số doanh nghiệp, thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Ngày 22 tháng 12 năm 2009 là ngày cổ phiếu của Công ty giao dịch đầu tiên 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.
- San lấp mặt bằng.
- Mua bán mủ cao su nguyên liệu (không chứa tại địa điểm trụ sở chính).
- 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 từ xi măng và thạch cao (không sản xuất tại trụ sở chính);
- Dịch vụ tư vấn bất động sản; môi giới bất động sản; đấu giá bất động sản; đấu giá quyền sử dụng 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 qui hoạch chi tiết và lập tổng dự toán: 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;

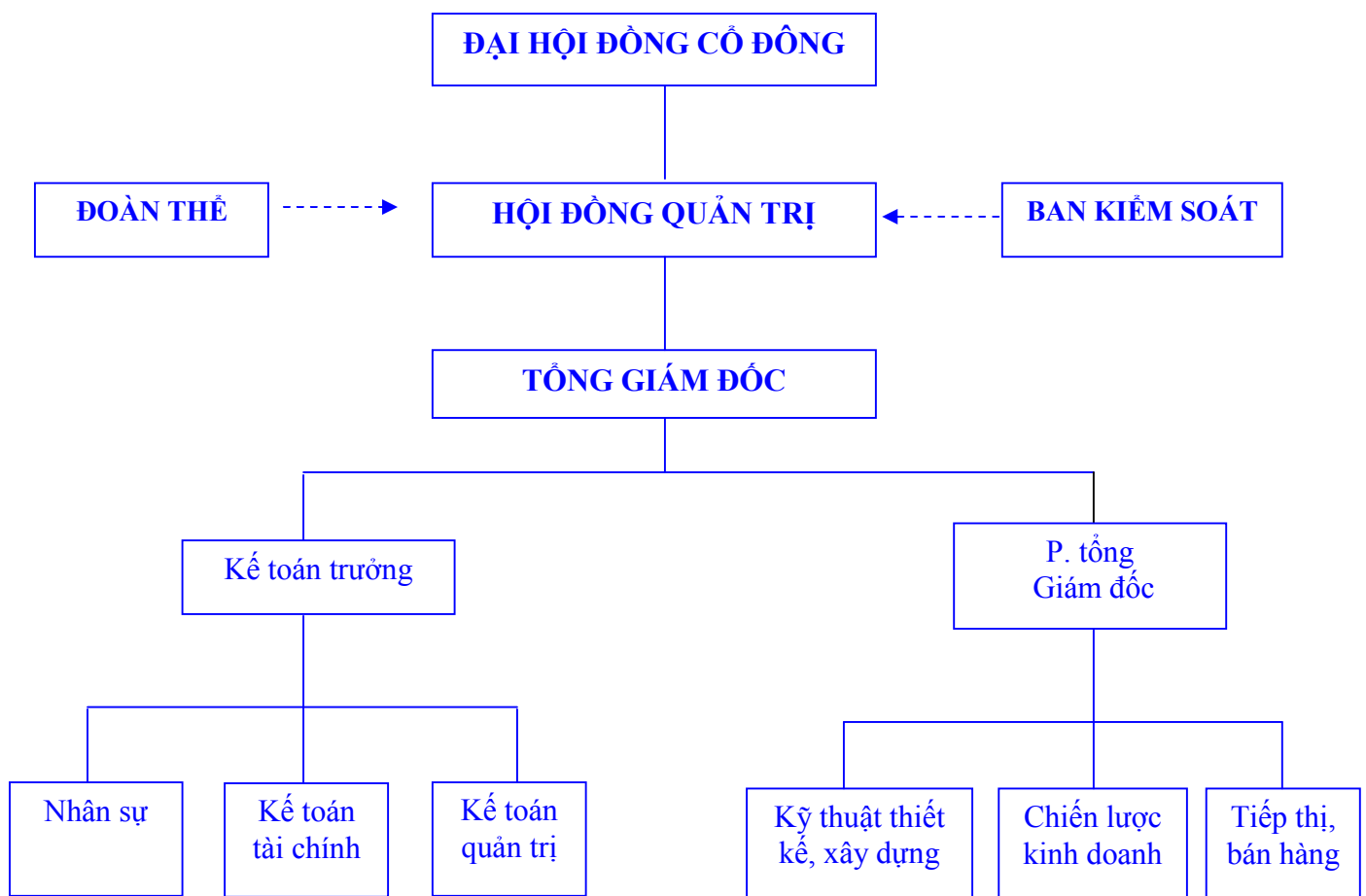
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

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 về vật liệu xây dựng chính yếu như bê tông tươi, 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 về 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 ổn định 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 sút đến sự 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	Thực hiện 2016	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2015	%TH/KH 2016	% TH 2016/2015
Tổng doanh thu	41.955	65.377	15.921	64%	264%
Lợi nhuận trước thuế	7.861	11.328	15.335	69%	51%
Lợi nhuận sau thuế	6.289	9.062	11.945	69%	53%
Lợi nhuận còn lại năm trước chuyển sang	2.481	-	2.843	100%	87%
Tổng cộng lợi nhuận còn lại sau thuế	8.770	9.062	14.788	96%	59%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu đồng/CP	550	610	668	90%	82%
Tổng mức chia cổ tức %/Vốn CSH (dự kiến)	5,0%	5,0%	7,0%	100%	71%

Tình hình kinh doanh nhà ở trong năm 2016 tuy có tăng trưởng nhưng vẫn còn chậm, trong kỳ Công ty đã tiến hành thanh lý và chuyển giao được 28 căn nhà (Dự án A9 – Bàu Bàng: 25 căn; Dự án G1 – Mỹ Phước 3: 01 căn; Dự án HA6: 143 m² đất còn lại và kết chuyển doanh thu căn Biệt thự cao cấp G8 – Dự án Lake View TP Mới Bình Dương). Riêng 02 dự án còn lại (Khu nhà ở Thương mại Dịch vụ công nhân 23.814m² và Khu tái định cư Hoà Lợi dự kiến bán 10 nền đất/ Doanh thu 47 tỷ/ Lợi nhuận 12 tỷ) do ảnh hưởng tình hình thị trường nên Công ty chưa thực hiện được dẫn đến ảnh hưởng đến việc hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch của mình.

2. Tổ chức nhân sự

a. Danh sách Ban điều hành:

- **Tổng Giám đốc:**

Ông Nguyễn Minh Đồng

Sinh năm: 1966

Địa chỉ: 84/2 đường 30/4, phường Phú Hòa, TP.Thủ Dầu Một, 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

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 20.000 CP chiếm tỷ lệ 0,14%

- **Phó Tổng Giám đốc**

Ông Huỳnh Gia Đạt

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 Dương
2000 – 2004	Chỉ huy trưởng công trường	Cty Đầu Tư & Phát Triển Công Nghiệp – BECAMEX IDC / Bình Dương
2004 – 05/2007	Cán bộ phòng kỹ thuật	Cty Đầu Tư & Phát Triển Công Nghiệp – BECAMEX IDC / Bình Dương
06/2007 – nay	Phó Tổng Giám đốc	Cty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị – BECAMEX UDJ / Bình Dương

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: không

- Kế toán trưởng**

Ông Nguyễn Phạm Văn Khoa

Sinh năm: 1975

Địa chỉ: Ấp Bình Hưng, xã Bạch Đằng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

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 thuộc Văn phòng Tỉnh Ủy
01/01/2002 – 21/06/2005	Phó phòng Kế toán	Công ty Trung Thành thuộc Văn phòng Tỉnh Ủy
22/06/2005 – 16/01/2006	Quyền Kế toán trưởng	Công ty CP Trung Thành thuộc Văn phòng Tỉnh Ủy
17/01/2006 – 31/10/2008	Kế toán trưởng kiêm TV HĐQT	Công ty CP Trung Thành thuộc 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

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: không

- b. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 Công ty có 17 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 18 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 liên kế 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: 77 căn.
- **Tồn kho đầu năm chuyển sang:** **27 căn.**
- Bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm 2016: 25 căn.
- **Số căn còn tồn kho đến 31/12/2016:** **02 căn.**
 - + Đã bàn giao và đang thu tiền theo tiến độ: 02 căn.

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 liên kế – 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 2016:	01 căn.
- Số căn còn tồn kho đến 31/12/2016:	26 căn.
+ Đã bán và đang thu tiền theo tiến độ:	05 căn.
+ Tồn kho nhà liên kế (chưa bán):	21 căn.



➤ **Dự án nhà phố liên kế 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: 15 căn.
(Trong đó 03 căn C1-C2-C3 làm Văn phòng công ty)
- **Số căn còn tồn: 36 căn.**
 - + Đã bán và đang thu tiền theo tiến độ: 03 căn.
 - + Tồn kho chưa bán: 33 căn.



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

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

Chi phí SXKD dở dang còn đến 31/12/2016: 39,27 tỷ đồng.

Gồm các hạng mục:

Hạ tầng 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 2016: Đã kết chuyển và ghi nhận doanh thu: 01 căn (G8).

Còn lại 02 căn (A1/B1) vẫn đang thu theo tiến độ, chưa ghi nhận doanh thu (chưa xây nhà).



4. Tình hình tài chính**a. Tình hình tài chính**

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% tăng , giảm
Tổng giá trị tài sản	441.873.798.377	442.184.212.297	0,07%
Doanh thu thuần	13.171.769.049	38.452.529.721	191,93%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	14.968.515.843	7.651.003.487	(48,89%)
Lợi nhuận khác	366.044.460	210.379.249	(42,53%)
Lợi nhuận trước thuế	15.334.560.303	7.861.382.736	(48,73%)
Lợi nhuận sau thuế	11.945.074.467	6.288.686.189	(47,35%)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	62,2%	116,20%	

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	1,68	1,25	
+ Hệ số thanh toán nhanh:	0,44	0,48	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản:	0,58	0,60	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu:	1,40	1,49	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	-0,01	0,14	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản:	0,03	0,09	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần:	0,91	0,16	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu:	0,06	0,04	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản:	0,03	0,01	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần:	1,14	0,20	

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

a. Cổ phần	Năm 2016	Năm 2015
Số lượng cổ phần đang lưu hành	14.610.840	14.850.840
Cổ phần phổ thông	14.610.840	14.850.840
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000 đồng /cổ phần	

b. Cơ cấu cổ đông:

- Cổ đông góp vốn Nhà nước:

Danh sách cổ đông sáng lập Nhà nước và tỉ lệ nắm giữ đến thời điểm 24/02//2017

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 Đại lộ Bình Dương, P. Phú Thọ, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương	8.415.000	57,59 %
Tổng cộng			8.415.000	57.59 %

- Cổ đông lớn và cổ đông nhỏ:

Tại thời điểm 24/02/2017

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông lớn nắm giữ =>5%	2	9.252.000	63,32%
2	Cổ đông nhỏ nắm giữ <5%	509	5.358.840	36,68%
Tổng cộng		511	14.610.840	100%

- Cổ đông sáng lập:

Cơ cấu cổ đông góp vốn sáng lập tại thời điểm 24/02/2017

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 Đại lộ Bình Dương – TX. Thủ Dầu Một – Bình Dương	8.415.000	57,59 %
2	Nguyễn Thị Thùy Dương	A7 Đình Bộ Lĩnh – Phú Cường – Thủ Dầu Một – Bình Dương	0	0%
3	Kiều Oanh	B4 Hoàng Văn Thụ - Khu DC Chánh Nghĩa – Thủ Dầu Một – Bình Dương	45.000	0,31 %
Tổng cộng			8.460.000	57.90 %

- Cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân:

Tại thời điểm 24/02/2017

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông tổ chức	6	8.901.940	60,93%
2	Cổ đông cá nhân	505	5.708.900	39,07%
Tổng cộng		511	14.610.840	100%

- Cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài:

Tại thời điểm 24/02/2017

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông trong nước	504	13.463.040	92,14%
2	Cổ đông nước ngoài	7	1.147.800	7,86%
Tổng cộng		511	14.610.840	100%

c. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

- Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 1.889.160 CP (Năm 2015: 1.649.840 CP, 2016: 240.000 CP)
- Trong năm 2016
- + Thời điểm mua cổ phiếu UDJ làm cổ phiếu quỹ: 27/12/2016 – 30/12/2016.
- + Giá mua: bình quân 7.894 đồng/cổ phiếu
- + Đối tượng giao dịch: Công ty cổ phần Phát triển Đô thị

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	Thực hiện 2016	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2015	% TH/KH 2016	% TH 2016/2015
Sản lượng (căn)	28	30	01	93%	2.800%
SL đất nền (m2)	-	23.814	6.987	-	-
Doanh thu	38.453	63.808	13.172	60%	292%
Lợi nhuận sau thuế	3.553	7.975	9.873	45%	36%

Tình hình kinh doanh nhà ở trong năm 2016 tuy có tăng trưởng nhưng vẫn còn chậm, trong kỳ Công ty đã tiến hành thanh lý và chuyển giao được 28 căn nhà (*Dự án A9 – Bàu Bàng: 25 căn; Dự án G1 – MP3: 01 căn; Dự án HA6: 143m2 đất còn lại và kết chuyển doanh thu căn Biệt thự cao cấp G8 – Dự án Lake View TPM.BD*). Riêng 02 dự án còn lại (*Khu nhà ở Thương mại DV.CN 23.814m2 và Khu TĐC Hoà Lợi dự kiến bán 10 nền đất/ Doanh thu 47 tỷ/ Lợi nhuận 12 tỷ*) do ảnh hưởng tình hình thị trường nên Công ty chưa thực hiện được dẫn đến ảnh hưởng đến việc hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch của mình.

2. Tình hình tài chính

Tình hình tài sản

Ngoài khoản phải thu quá hạn 2.484.168.113 đồng (*V.5. Thuyết minh BCTC*) mà Công ty đã trích lập dự phòng 2.361.559.974 đồng thì tình hình tài sản của Công ty còn lại đều hoạt động tích cực và hiệu quả tốt.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về 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.
- Hệ thống kiểm soát nội bộ quản lý tài chính luôn hoạt động tốt, đáp ứng được yêu cầu quản lý chặt chẽ ở 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 được yêu cầu phát triển của Công ty; thực hiện tốt nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước, đảm bảo đầy đủ các chế độ về 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	Nguyễn Văn Dũng	280457860	A7 Đình Bộ Lĩnh – phường Phú Cường – Thủ Dầu Một – Bình Dương.	-	-	Chủ tịch
2	Nguyễn Hoàn Vũ	280500970	207 CMT8 – P. Phú Cường – Thủ Dầu Một – Bình Dương	-	-	Phó chủ tịch (độc lập)
3	Quảng Văn Việt Cường	280439297	Phường Phú Hòa – Thủ Dầu Một – Bình Dương	-	-	Thành viên (độc lập)
4	Nguyễn Minh Đồng	280347158	84/2 Đường 30/4, Phường Phú Hòa, Thủ Dầu Một, Bình Dương	20.000	0,14%	Thành viên kiêm TGD

Trong năm 2016, đã miễn nhiệm chức danh thành viên Hội đồng quản trị và chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị đối với Ông Nguyễn Văn Dũng kể từ ngày 04/10/2016 theo đơn xin từ nhiệm. Đồng thời bổ nhiệm Ông Quảng Văn Viết Cương - Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị kể từ ngày 04/10/2016.

b. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2016, HĐQT đã tiến hành 11 phiên họp nhằm thông qua phương án kinh doanh cũng như chỉ đạo thực hiện các hoạt động Công ty, cụ thể như sau:

- Chỉ đạo tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2016;
- Triển khai thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016.
- Thông qua báo cáo kết quả kinh doanh năm 2015 và kế hoạch năm 2016.
- Thông qua nội dung sửa đổi Điều lệ Công ty tại Điều 1 khoản 2 của Điều 14, khoản 1 và khoản 2 của Điều 18, khoản 1 và khoản 2 của Điều 20, khoản 8 của Điều 21 và khoản 1 của Điều 24 và trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung sửa đổi Điều lệ này.
- Thống nhất bán 09 căn nhà còn lại của dự án nhà phố thương mại Bàu Bàng lô A9 ấp 5, xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng với giá giảm 4%.
- Thông qua chủ trương cho thuê nhà Club House và khu vực hồ bơi dự án Lake View TP. Mới Bình Dương. Thống nhất đầu tư hoàn thiện và cho thuê mặt bằng tầng trệt căn nhà số 5, 9 dãy C dự án Green Pearl.
- Thông qua chủ trương hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở với Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp TNHH Một thành viên (*Becamex IDC Corp.*) tại các lô đất A51, A52 thuộc khu dân cư 5A, xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.
- Thông qua miễn nhiệm chức danh Thành viên Hội đồng quản trị và chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị đối với Ông Nguyễn Văn Dũng kể từ ngày 04/10/2016. Thống nhất bầu thêm một thành viên Hội đồng quản trị làm thành viên Hội đồng quản trị thay thế Ông Nguyễn Văn Dũng trong thời gian sớm nhất. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị sẽ là 04 người. Bổ nhiệm Ông Quảng Văn Viết Cương Thành viên Hội đồng quản trị giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị kể từ ngày 04/10/2016.
- Thông qua việc mua cổ phiếu UDJ làm cổ phiếu quỹ. Xin gia hạn thời gian giao dịch mua lại cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ.

c. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty và tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm

STT	Họ tên	Chức vụ	Chứng chỉ quản trị	Tham gia trong năm
1	Nguyễn Văn Dũng	Chủ tịch	x	x
2	Nguyễn Hoàn Vũ	Thành viên	x	x
3	Quảng Văn Viết Cường	Thành viên	x	x
4	Nguyễn Minh Đồng	Thành viên	x	x

2. Ban kiểm soát

a. Thành viên Ban kiểm soát

STT	Họ tên	Số CMND	Địa chỉ	Số CP nắm giữ	Tỷ lệ %	Ghi chú
1	Nguyễn Thị Thanh Nhân	280581681	A11/1 Bàu Bàng – Chánh Nghĩa – Thủ Dầu Một – Bình Dương	-	-	Trưởng ban (độc lập)
2	Nghiêm Hoài Ân	280696459	208/23 ấp Chánh Lộc, xã Chánh Mỹ, Thủ Dầu Một, Bình Dương	1.000	0,01	Thành viên (NV kinh doanh)
3	Đỗ Vũ Nấm Hương	205106710	124 Hoàng Văn Thụ, P. Chánh Nghĩa, TP. Thủ Dầu Một, Bình dương	-	-	Thành viên (NV kinh doanh)

b. Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2016, Ban KS đã tiến hành 2 phiên họp:

- Thông qua báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2015 trình Đại hội đồng cổ đông năm 2016.
- Xây dựng kế hoạch và nội dung kiểm soát năm 2016.

Các công việc đã thực hiện:

- + Theo dõi, đánh giá tình hình thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và của Hội đồng quản trị;
- + Kiểm tra giám sát việc tổ chức điều hành của Ban Tổng giám đốc;
- + Xem xét, đánh giá báo cáo tài chính năm trình Đại hội đồng cổ đông thường niên.

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

a. Lương thưởng, thù lao

Hội đồng quản trị

ĐVT: Đồng

STT	Họ tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Thù lao năm 2015	Cộng
1	Nguyễn Văn Dũng	Chủ tịch	-	-	22.753.745	22.753.745
2	Nguyễn Hoàn Vũ	Phó chủ tịch (độc lập)	-	-	18.202.000	18.202.000
3	Quảng Văn Việt Cường	Thành viên (độc lập)	-	-	15.927.000	15.927.000
4	Nguyễn Minh Đông	Thành viên kiêm TGD	325.440.000	40.680.000	15.927.000	382.047.000
Tổng cộng			325.440.000	40.680.000	72.809.745	438.929.745

Ban kiểm soát

ĐVT: Đồng

STT	Họ tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Thù lao năm 2015	Cộng
1	Nguyễn Thị Thanh Nhân	Thành viên (độc lập)			15.927.000	15.927.000
2	Nghiêm Hoài Ân	Thành viên (NV kinh doanh)	78.000.000	9.750.000	10.238.000	97.988.000
3	Đỗ Vũ Nấm Hương	Thành viên (NV kinh doanh)	100.800.000	13.600.000	10.238.000	124.638.000
Tổng cộng			178.800.000	23.350.000	36.403.000	238.553.000

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2016 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG 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 25 tháng 01 năm 2017, từ trang 06 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính 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 về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính 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 Tổng 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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, 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: 0099-2013-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 3 năm 2017

Nguyễn Thị Ngọc Quỳnh - Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0327-2013-008-1

2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN		100		331.910.948.527	327.676.771.134
I. Tiền và các khoản tương đương tiền		110	V.1	76.727.574.547	42.403.211.752
1. Tiền		111		1.227.574.547	1.903.211.752
2. Các khoản tương đương tiền		112		75.500.000.000	40.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh		121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn		130		50.223.687.351	71.771.481.458
1. Phải thu khách hàng		131	V.2	46.774.073.947	68.419.399.347
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	V.3	1.722.788.766	1.789.308.766

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	4.088.384.612	3.924.333.319
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(2.361.559.974)	(2.361.559.974)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV.	Hàng tồn kho	140		204.746.652.947	213.493.095.274
1.	Hàng tồn kho	141	V.6	204.746.652.947	213.493.095.274
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		213.033.682	8.982.650
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151			7.936.727
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	213.033.682	1.045.923
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155			
B -	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		110.273.263.770	114.197.027.243
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210			1.809.750.000
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211			1.809.750.000
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3.	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6.	Phải thu dài hạn khác	216			
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
II.	Tài sản cố định	220		8.030.713.289	8.657.364.521
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	8.030.713.289	8.657.364.521
	<i>Nguyên giá</i>	222		13.101.391.470	13.101.391.470
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(5.070.678.181)	(4.444.026.949)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
	<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227		-	-
	<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
	Nguyên giá	231		-	-
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		102.183.589.799	103.727.676.604
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8	101.043.287.843	103.727.676.604
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	1.140.301.956	
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		58.960.682	2.236.118
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261		58.960.682	2.236.118
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		270		442.184.212.297	441.873.798.377

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C -	NỢ PHẢI TRẢ	300		264.867.221.640	257.843.003.791
I.	Nợ ngắn hạn	310		264.876.221.640	257.475.503.791
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	172.965.708.431	164.035.588.946
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	37.962.671.500	44.421.942.200
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	1.221.914.372	4.166.977.676
4.	Phải trả người lao động	314	V.13	157.629.422	155.730.314
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	49.465.258.651	40.942.230.586
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	1.596.415.506	2.479.460.284
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	1.506.623.758	1.273.573.785
13.	Quỹ bình ổn giá	323			
12.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II.	Nợ dài hạn	330			367.500.000
1.	Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7.	Phải trả dài hạn khác	337			367.500.000
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339			
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340			
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
B -	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		177.307.990.657	184.030.794.586
I.	Vốn chủ sở hữu	410		177.307.990.657	184.030.794.586
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.17	165.000.000.000	165.000.000.000
	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		165.000.000.000	165.000.000.000
	Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ	415	V.17	(15.921.068.244)	(14.021.870.594)
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418	V.17	19.458.920.987	18.264.413.540
9.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.17	8.770.137.914	14.788.251.640
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối				
	Lũy kế đến cuối kỳ trước	421.a		2.481.451.725	14.788.251.640
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		6.288.686.189	-
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440		442.184.212.297	441.873.798.377

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2016

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	38.452.529.721	25.103.227.847
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02			11.931.458.798
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		38.452.529.721	13.171.769.049
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	30.134.108.221	(3.611.386.258)
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		8.318.421.500	16.783.155.307
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.209.489.247	2.310.883.873
7.	Chi phí tài chính	22			
	Trong đó: chi phí lãi vay	23			
8.	Chi phí bán hàng	25			
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	3.876.907.260	4.125.523.337
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.651.003.487	14.968.515.843
11.	Thu nhập khác	31	VI.5	292.875.180	438.237.956
12.	Chi phí khác	32		82.495.931	72.193.496
13.	Lợi nhuận khác	40		210.379.249	366.044.460
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.861.382.736	15.334.560.303
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.12	1.572.696.547	3.389.485.836
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		6.288.686.189	11.945.074.467
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	383	670
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.6	383	670

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		7.861.382.736	15.334.560.303
2.	Điều chỉnh cho các khoản:				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7	626.651.232	721.098.629
-	Các khoản dự phòng	03			368.960.830
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(3.209.489.247)	(2.282.518.054)
-	Chi phí lãi vay	06			
-	Các khoản điều chỉnh khác	07			
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		5.278.544.721	14.142.101.708
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		23.145.556.348	(1.865.627.822)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		11.430.831.088	(1.267.170.902)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		8.241.165.113	(1.558.119.733)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(48.787.837)	24.884.062
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
-	Tiền lãi vay đã trả	14			
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.12	(3.107.493.784)	(33.473.066)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			1.200.000.000
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V16, V17a	(483.654.495)	(306.735.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		44.456.161.154	10.335.859.247

	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	V.9	(1.140.301.956)	
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		-	-
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
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	VI.3	3.209.489.247	2.231.024.999
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.069.187.291	2.231.024.999
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	V.17	(1.899.197.650)	(14.021.870.594)
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.17	(10.301.788.000)	(16.144.774.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(12.200.985.650)	(30.166.644.594)
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		34.324.362.795	(17.599.760.348)
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	42.403.211.752	60.002.972.100
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	76.727.574.547	42.403.211.752

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh thương mại và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và đô thị; Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà ở, căn hộ, nhà xưởng và văn phòng; Dịch vụ môi giới bất động sản; San lấp mặt bằng; Tư vấn, thiết kế, giám sát, thi công, xây dựng và hàng trang trí nội thất.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 17 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 18 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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 thực hiện chuẩn mực kế toán 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 đảm bảo 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 thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở 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 luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn 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 phải thu

Các khoản nợ 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.

Dự 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 dự kiến mức tổn thất 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 dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

4. 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 quyền sử dụng đất, 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 để đưa bất động sản 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 ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự 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 dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

5. 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. Chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ chi phí này.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 24 tháng.

6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định 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 chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn 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 cố định 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 cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

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

7. 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 người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập 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 thương mại, 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 tại ngày kết thúc năm tài chính.

8. 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 quỹ

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 quỹ 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 quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

9. 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 chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức 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.

10. 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 hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân 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 đồng thời 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 một 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 đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất 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.

Tiền lãi

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

11. 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 tương đối chắc chắn sẽ 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 đồng thời 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.

12. 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.

Thuế thu nhập hiện hành

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 thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

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 dự 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 trực 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 dự 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 đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

13. 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, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	72.455.424	88.287.959
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.155.119.123	1.814.923.793
Tiền đang chuyển ^(*)	75.500.000.000	40.500.000.000
Cộng	76.727.574.547	42.403.211.752

(*) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng.

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Thiết kế Môi giới Bất động sản Rừng Vàng	-	22.262.785.000
Bà Lưu Ngọc Hạnh	5.535.000.000	5.535.000.000
Bà Nguyễn Thị Lê Hoàng	5.319.750.000	5.319.750.000
Bà Võ Thị Kha	3.570.000.000	4.526.250.000
Các khách hàng khác	32.349.323.947	30.775.614.347
Cộng	46.774.073.947	68.419.399.347

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Quốc Khải	1.658.208.766	1.658.208.766
Các nhà cung cấp khác	64.580.000	131.100.000
Cộng	1.722.788.766	1.789.308.766

4. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho số tiền nhận trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản	691.515.912	-	896.874.722	-
Thuế GTGT đầu ra cho số	2.147.615.103		2.794.223.193	

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
tiền nhận trước của khách hàng theo tiến độ thanh toán				
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	301.409.722	-	128.131.944	-
Các khoản ký cược, ký quỹ	790.838.193	-	19.529.838	-
Tạm ứng	17.287.582	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	139.718.100	-	85.573.622	-
Cộng	4.088.384.612	-	3.924.333.319	-

5. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Quốc Khải - ứng trước tiền hàng	Trên 03 năm	1.658.208.766	-	Trên 03 năm	1.658.208.766	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	Trên 02 năm	825.959.347	122.608.139	Trên 02 năm	825.959.347	122.608.139
Cộng		2.484.168.113	122.608.139		2.484.168.113	122.608.139

6. Hàng tồn kho

Thành phẩm bất động sản tồn kho.

7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	8.799.523.183	1.919.549.712	1.828.940.416	553.378.159	13.101.391.470
Số cuối kỳ	8.799.523.183	1.919.549.712	1.828.940.416	553.378.159	13.101.391.470
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	106.666.666	1.828.940.416	170.064.909	2.105.671.991
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	982.783.711	1.204.440.778	1.828.940.416	427.862.044	4.444.026.949
Khấu hao trong kỳ	247.841.412	302.147.172	-	76.662.648	626.651.232
Số cuối kỳ	1.230.625.123	1.506.587.950	1.828.940.416	504.524.692	5.070.678.181
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	7.816.739.472	715.108.934	-	125.516.115	8.657.364.521

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Số cuối kỳ	7.568.898.060	412.961.762	-	48.853.467	8.030.713.289
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Dự án của Công ty còn dở dang vượt quá chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Dự án Khu nhà ở cho công nhân thuê tại huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	172.861.974.465	163.916.256.741
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV	-	24.309.720
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	172.856.383.000	163.758.663.850
Công ty Cổ phần Bê tông Becamex	-	127.691.706
Công ty Cổ phần Cửa sổ Mùa Xuân	5.591.465	5.591.465
Phải trả các nhà cung cấp khác	103.733.966	119.332.205
Các nhà cung cấp khác	103.733.966	119.332.205
Cộng	172.965.708.431	164.035.588.946

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

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Vương Hồng Tuấn	1.803.840.700	10.803.840.700
Ông Nguyễn Văn Việt - Bà Nguyễn Thị Tố Oanh	3.948.235.200	3.948.235.200
Bà Đoàn Thị Giáp	9.270.965.600	7.638.912.800
Ông Huỳnh Trục Sơ	10.444.350.000	9.163.500.000
Các khách hàng khác	12.495.280.000	12.867.453.500
Cộng	37.962.671.500	44.421.942.200

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.482.505.099	-	1.863.452.213	(3.108.333.911)	237.623.401	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.519.088.208	-	1.572.696.547	(3.107.493.784)	984.290.971	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	165.384.369	-	(205.358.810)	(165.384.369)	-	205.358.810
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.045.923	230.807.862	(237.436.811)	-	7.674.872
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Cộng	4.166.977.676	1.045.923	3.464.597.812	(6.621.648.875)	1.221.914.372	213.033.682

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (năm trước thuế suất là 22%).

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7.861.382.736	15.334.560.303
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.100.000	72.193.496
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	7.863.482.736	15.406.753.799
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	22%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.572.696.547	3.389.485.836

Việc xác định thuế 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.

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng 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 người 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	49.424.258.651	40.880.441.986
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công	49.424.258.651	40.880.441.986

	Số cuối năm	Số đầu năm
nghiệp - TNHH MTV - trích trước tiền sử dụng đất		
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	41.000.000	61.788.600
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	41.000.000	61.788.600
Cộng	49.465.258.651	40.942.230.586

15. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	105.270.942	97.167.292
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	872.561.900	778.761.900
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	618.582.664	1.603.531.092
Cộng	1.596.415.506	2.479.460.284

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	1.273.573.785	496.494.223
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	597.253.723	1.083.814.562
Chi quỹ	(364.203.750)	(306.735.000)
Số cuối năm	1.506.623.758	1.273.573.785

17. Vốn chủ sở hữu

17a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	165.000.000.000	-	16.096.784.416	22.755.689.227	203.852.473.643
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	11.945.074.467	11.920.390.019
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	2.167.629.124	(3.251.443.686)	(1.083.814.562)
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	(16.335.924.000)	(16.335.924.000)
Thù lao Hội đồng quản trị, thưởng Ban điều hành trong năm	-	-	-	(325.144.368)	(325.144.368)
Mua lại cổ phiếu đã phát hành trong năm	-	(14.021.870.594)	-	-	(14.021.870.594)
Số dư cuối năm trước	165.000.000.000	(14.021.870.594)	18.264.413.540	14.788.251.640	184.030.794.586
Số dư đầu năm nay	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, thưởng Ban điều hành trong năm	-	-	-	(119.450.745)	(119.450.745)

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Mua lại cổ phiếu đã phát hành trong năm	-	(1.899.197.650)	-	-	(1.899.197.650)
Số dư cuối năm nay	165.000.000.000	(15.921.068.244)	19.458.920.987	8.770.137.914	177.307.990.657

17b. 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

17c. 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 được mua lại	1.889.160	1.649.160
- Cổ phiếu phổ thông	1.889.160	1.649.160
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.610.840	14.850.840
- Cổ phiếu phổ thông	14.610.840	14.850.840
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

17d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2016 ngày 14 tháng 4 năm 2016 như sau:

	VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông	: 10.395.588.000
• Trích quỹ đầu tư phát triển	: 1.194.507.447
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 597.253.723
• Thù lao Hội đồng quản trị, thưởng Ban điều hành	: 119.450.745

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

Doanh thu của thành phẩm bất động sản đã bán.

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của thành phẩm bất động sản đã bán.

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	3.197.743.391	2.282.518.054
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	11.745.856	28.365.819
Cộng	<u>3.209.489.247</u>	<u>2.310.883.873</u>

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	2.387.845.253	2.493.041.215
Chi phí vật liệu quản lý	59.129.088	116.884.074
Chi phí khấu hao tài sản cố định	604.361.232	698.808.629
Dự phòng phải thu khó đòi	-	368.960.830
Chi phí dịch vụ mua ngoài	449.280.628	228.732.624
Các chi phí khác	376.291.059	219.095.965
Cộng	<u>3.876.907.260</u>	<u>4.125.523.337</u>

5. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	147.582.600	363.422.500
Các khoản thu nhập khác	145.292.580	74.815.456
Cộng	<u>292.875.180</u>	<u>438.237.956</u>

6. Lãi trên cổ phiếu**1. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.288.686.189	11.920.390.019
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(597.253.723)	(1.083.814.562)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	5.691.432.466	10.836.575.457
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	14.850.182	16.216.179
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<u>383</u>	<u>670</u>

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	14.850.840	16.500.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	(658)	(283.821)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	14.850.182	16.216.179

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	59.129.088	116.884.074
Chi phí nhân công	2.387.845.253	2.493.041.215
Chi phí khấu hao tài sản cố định	626.651.232	721.098.629
Chi phí dịch vụ mua ngoài	449.280.628	228.732.624
Chi phí khác	376.291.059	588.056.795
Cộng	3.899.197.260	4.147.813.337

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 mật thiết 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	760.800.000	875.880.000
Tiền thưởng	215.390.000	60.642.000
Cộng	976.190.000	936.522.000

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 Vật liệu 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 Hạ tầng 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		
Nhờ chi hộ tiền điện	132.285.960	130.577.891
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật		
Mua bất động sản	8.270.653.750	-
Công ty Cổ phần Bê tông Becamex		
Mua dịch vụ	-	116.083.369

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

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.10, và V.13.

2. Thông tin về bộ phận

Công ty chỉ hoạt động trong một 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 lại số liệu đầu năm của giá trị hàng tồn kho và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn để phản ánh các dự án của Công ty còn dở dang vượt quá chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường được hợp lý hơn.

	<u>Mã số</u>	<u>Số liệu trước điều chỉnh</u>	<u>Các điều chỉnh</u>	<u>Số liệu sau điều chỉnh</u>
Bảng cân đối kế toán				
Hàng tồn kho	141	317.220.771.878	(103.727.676.604)	213.493.095.274
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		- 103.727.676.604	103.727.676.604

Ngoài ra, Công ty cũng trình bày lại số liệu năm trước của lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu do phát hiện sai sót trong việc tính toán.

	<u>Mã số</u>	<u>Số liệu trước điều chỉnh</u>	<u>Các điều chỉnh</u>	<u>Số liệu sau điều chỉnh</u>
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	668	2	670
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	668	2	670

4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu 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 Đồng