



CÔNG TY C PH N PHÁT TRI N Ô TH - BECAMEX UDJ

C: C1-2-3 ng DT6, khu Liên h p CN-DV Bình D ng, P Hòa Phú, Th D u M t, Bình D ng
T : 0274. 3816681 – 3816661 Fax : 0274. 3816655 www.becamexudj.com.vn

BÁO CÁO TH NG NIÊN 2017

BECAMEX UDJ



BÌNH D NG, THÁNG 03 N M 2018

BÁO CÁO TH NG NIÊN

CÔNG TY C PH N PHÁT TRI N Ô TH

BECAMEX UDJ

N M 2017

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao d ch: Công ty C ph n Phát tri n ô th
- Gi y ch ng nh n ng ký doanh nghi p s : 3700785535 do S k ho ch và u t t nh Bình D ng c p ngày 26 tháng 03 n m 2007.
- V n i u l : 165.000.000.000 ng
- V n u t c a ch s h u: 165.000.000.000 ng
- a ch :C1-2-3 ng DT6, khu Liên h p Công nghi p-D ch v Bình D ng, ph ng Hòa Phú, thành ph Th D u M t, t nh Bình D ng, Vi t Nam.
- i n tho i: 0274. 3816661 – 0274. 3816681.
- Fax: 0274. 3816655.
- Website: www.becamexudj.com.vn
- Mã c phi u: UDJ

2. Quá trình hình thành và phát tri n

Công ty C ph n Phát tri n ô th c thành l p ngày 26 tháng 3 n m 2007 theo Gi y ch ng nh n ng ký kinh doanh l n u s 4603000326 do S K ho ch và u t t nh Bình D ng c p.

Trong quá trình ho t ng, Công ty ã c S K ho ch và u t t nh Bình D ng c p b sung các Gi y ch ng nh n ng ký thay i kinh doanh t l n 01 n l n 06 v vì c b sung v n i u l , thay i c ông sáng l p, b sung ngành ngh kinh doanh, thay i a ch tr s chính, thay i mã s doanh nghi p, thay i ng i i di n theo pháp lu t.

Ngày 22 tháng 12 n m 2009 là ngày c phi u c a Công ty giao d ch u tiên trên sàn UPCOM.

3. Ngành ngh và a bàn kinh doanh

+ *Ngành ngh kinh doanh:*

- u t xây d ng và kinh doanh c s h t ng k thu t khu công nghi p, khu dân c và khu ô th . Kinh doanh b t ng s n, cho thuê nhà , c n h , nhà x ng và v n phòng.
- San l p m t b ng.
- Mua bán m cao su nguyên li u (không ch a t i a i m tr s chính).
- Mua bán v t li u xây d ng.
- Mua bán hàng trang trí n i th t các lo i.
- u t tài chính vào các doanh nghi p khác.
- S n xu t bê tông và các s n ph m t xi m ng và th ch cao (không s n xu t t i tr s chính);
- D ch v t v n b t ng s n; môi gi i b t ng s n; u giá b t ng s n; u giá quy n s d ng t; qu n lý b t ng s n; qu ng cáo b t ng s n; nh giá b t ng s n; s n giao d ch b t ng s n.
- T v n, thi t k xây d ng công trình dân d ng và công nghi p; t v n, thi t k xây d ng công trình h t ng k thu t ô th ; t v n, thi t k k t c u công trình dân d ng và công nghi p; giám sát công tác xây d ng và hoàn thi n công trình dân d ng và công nghi p; t v n, l p qui ho ch chi ti t và l p t ng d toán: khu dân c , khu ô th , khu công nghi p, công trình dân d ng, công nghi p, giao thông.
- Xây d ng công trình dân d ng, công nghi p.
- Xây d ng công trình giao thông.
- Xây d ng công trình k thu t h t ng.
- Xây d ng công trình công c ng.

+ *a bàn kinh doanh:*

- Kinh doanh b t ng s n: Các d án t i Bình D ng giao d ch kinh doanh t i tr s chính;

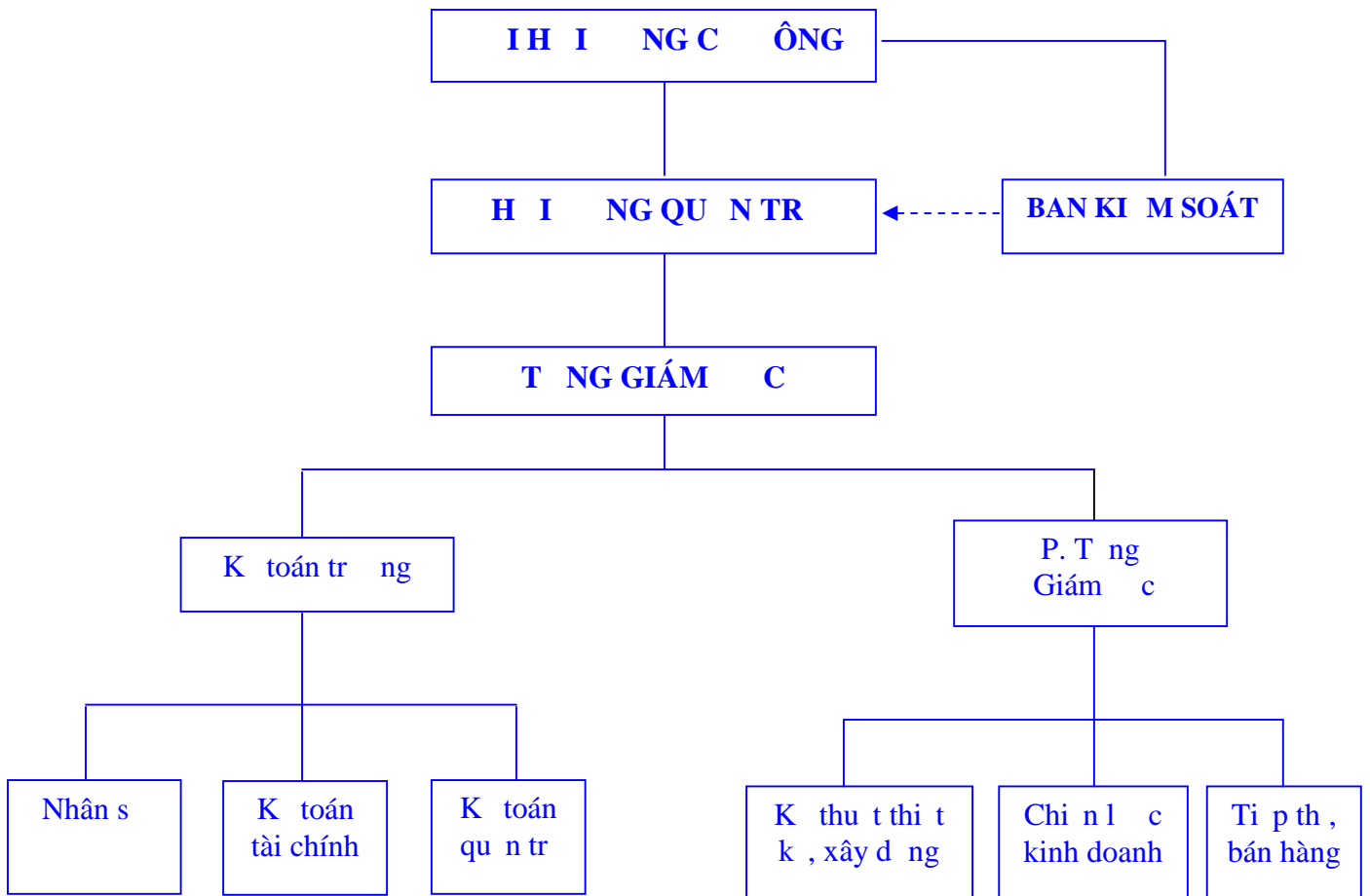
4. Thông tin v mô hình qu n tr , t ch c kinh doanh và b máy qu n lý

a. Mô hình qu n tr : Công ty i chúng quy mô l n.

b. C c u b máy qu n lý:

- i h i ng c ông;
- H i ng qu n tr ;
- Ban ki m soát;
- T ng giám c i u hành

S t ch c kinh doanh và b máy qu n lý



5. nh h ng phát tri n

+ Các m c tiêu ch y u c a Công ty:

- Phát tri n khu dân c , khu ô th và phát tri n th tr ng nhà ;
- Phát tri n nghiên c u, s n xu t và cung c p các lo i v t li u xây d ng m i ph c v các công trình xây d ng dân d ng, công nghi p.

+ Chi n l c phát tri n trung và dài h n

- *Trung h n:* u t s n xu t các ngành ngh v v t li u xây d ng chính y u nh bê tông t i, g ch ngói ph c v các công trình dân d ng song song v i vi c u t xây d ng, kinh doanh b t ng s n các khu nhà ph , khu nhà v n bi t th t i Bình D ng ph c v nhu c u c a ng i dân.
- *Dài h n:* M r ng s n xu t a d ng v ch ng lo i các nguyên v t li u xây d ng òi h i k thu t cao ph c v c các công trình công nghi p, u t xây d ng c s h t ng các khu công nghi p, trung tâm th ng m i, u t tài chính m nh m vào các doanh nghi p khác ho t ng kinh doanh có hi u qu t o th phát tri n n nh và b n v ng trong t ng lai.

6. Các r i ro

L nh v c kinh doanh chính c a Công ty hi n t i ph c v ch y u cho phát tri n th tr ng b t ng s n nên các chính sách, các nhân t tác ng gây nh h ng làm kìm hãm n s phát tri n c a th tr ng b t ng s n u là các r i ro i v i vi c th c hi n các m c tiêu c a Công ty.

II. Tình hình ho t ng trong n m**1. Tình hình ho t ng kinh doanh**

K t qu ho t ng kinh doanh

VT: tri u ng

Ch tiêu	Th c hi n 2017	K ho ch 2017	Th c hi n 2016	%TH/KH 2017	% TH 2017/2016
T ng doanh thu	80.106	56.640	41.955	141%	191%
L i nhu n tr c thu	22.262	15.615	7.861	142%	283%
L i nhu n sau thu	17.802	12.492	6.289	142%	283%
L i nhu n còn l i n m tr c chuy n sang	459		2.481		
T ng c ng l i nhu n còn l i sau thu	18.261	12.492	8.770		
Lãi c b n trên c phi u ng/CP	1.139	774	383		
T ng m c chia c t c %/V n CSH (đ ki n)	10%	7%	5,0%	142%	200%

Trong n m 2017, Công ty t p trung tiêu th h t s n ph m t n kho nh : D án A9 Bàu Bàng bán h t 02 c n, ã bàn giao và ghi nh n doanh thu trong n m 2017 là 02 c n; D án G1 – M Ph c 3 bán h t 26 c n, ã bàn giao và ghi nh n doanh thu 24 c n. i v i d án m i “Nhà công nhân - Bàu Bàng”, Công ty đ ki n bán 10/58 block. Tuy nhiên do tình hình th tr ng trong nh ng tháng u n m còn khá tr m l ng và ch b t u sôi ng vào nh ng tháng cu i n m Công ty bán c 03/41 block nhà công nhân – Bàu Bàng. D án Green Pearl - TP M i Bình D ng, Công ty bán 05 c n nhà liên k và bàn giao, ghi nh n doanh thu trong n m 2017 là 05 c n. V i k t qu kinh doanh nêu trên, Công ty ã hoàn thành v t ch tiêu k ho ch n m 2017.

2. T ch c nhân s

a. Danh sách Ban i u hành:

- **T ng Giám c:**

Ông Nguy n Minh ng

Sinh n m: 1966

à ch : 84/2 ng 30/4, ph ng Phú Hòa, TP.Th D u M t, Bình D ng

Trình chuyên môn: C nhân kinh t , k s c khí, c nhân lu t

Th i gian	Công vi c, ch c v	n v/n i công tác
1990-1993	Nhân viên	Công ty Xu t nh p kh u 3/2 – Bình D ng
1993-1997	Nhân viên	Công ty Liên doanh Sân Golf Sông Bé – Bình D ng
1997-2006	Nhân viên	Cty u T & Phát Tri n Công Nghi p – BECAMEX IDC / Bình D ng
2006-2007	K toán tr ng	Công ty C ph n Xây d ng và Giao thông Bình D ng
2007-04/2009	K toán tr ng	Cty C Ph n Phát Tri n ô Th – BECAMEX UDJ / Bình D ng
6/5/2009 -nay	T ng giám c	Cty C Ph n Phát Tri n ô Th – BECAMEX UDJ / Bình D ng

T l s h u c ph n có quy n bi u quy t: 20.000 CP chi m t l 0,14%

- **Phó T ng Giám c**

Ông Hu nh Gia t

Sinh n m: 1972

à ch : 98/92/1 CMT8, ph ng 5, Qu n Tân Bình, TP.HCM

Trình chuyên môn: K s xây d ng

Th ợ gian	Công vi ợc, ch ợc v ợ	n v /n ợi công tác
1996 – 1999	Giám sát thi công	Cty ợu T ợ & Phát Tri ợn Công Nghi ợp – BECAMEX IDC / Bình D ợng
2000 – 2004	Ch ợ huy tr ợng công tr ợng	Cty ợu T ợ & Phát Tri ợn Công Nghi ợp – BECAMEX IDC / Bình D ợng
2004 – 05/2007	Cán b ợ phòng k ợ thu t ợ	Cty ợu T ợ & Phát Tri ợn Công Nghi ợp – BECAMEX IDC / Bình D ợng
06/2007 – nay	Phó T ợng Giám ợc	Cty C ợp h ợn Phát Tri ợn ô Th ợ – BECAMEX UDJ / Bình D ợng

T ợ l ợ s ợ h ợ u c ợ ph ợn có quy n bi ợ u quy t: không

• **K ợ toán tr ợng**

Ông Nguy ợn Ph ợm V ợn Khoa

Sinh n m: 1975

ợa ch ợ : ợp Bình H ợng, xã B ợch ợng, th ợ xã Tân Uyên, t ợnh Bình D ợng

Trình ợ chuyên môn: C ợ nhân kinh t

Th ợ gian	Công vi ợc, ch ợc v ợ	n v /n ợi công tác
01/10/1996 – 31/12/2001	K ợ toán thanh toán	Công ty Trung Thành thu ợc V ợn phòng T ợnh ợ
01/01/2002 – 21/06/2005	Phó phòng K ợ toán	Công ty Trung Thành thu ợc V ợn phòng T ợnh ợ
22/06/2005 – 16/01/2006	Quy n K ợ toán tr ợng	Công ty CP Trung Thành thu ợc V ợn phòng T ợnh ợ
17/01/2006 – 31/10/2008	K ợ toán tr ợng kiêm TV H ợ QT	Công ty CP Trung Thành thu ợc V ợn phòng T ợnh ợ
11/2008 – 10/2009	K ợ toán t ợng h ợp	Công ty c ợp h ợn Thiên Nhiên Vi t
01/12/2009 – 30/04/2013	K ợ toán t ợng h ợp	Công ty C ợp h ợn Khoáng s ợn Becamex
01/05/2013 – 31/01/2015	K ợ toán tr ợng	Công ty C ợp h ợn Khoáng s ợn Becamex
02/2015 – 31/03/2015	Tr ợng phòng K ợ toán T ợng h ợp	Công ty C ợp h ợn Khoáng s ợn Becamex
01/03/2015 -nay	K ợ toán tr ợng	Công ty C ợp h ợn Phát tri ợn ô th ợ – Becamex UDJ

T ợ l ợ s ợ h ợ u c ợ ph ợn có quy n bi ợ u quy t: không

- b. T ợ i ngày 31 tháng 12 n m 2017 Công ty có 19 nhân vi ợn ợng làm vi ợc (t ợ i ngày 31 tháng 12 n m 2016 là 17 nhân vi ợn).

3. Tình hình u t , tình hình th c hi n các d án

a. Tình hình u t , th c hi n kinh doanh các d án

➤ **D án 104 c n nhà ph liên k t i Bàu Bàng - v n u t 67 t ng:**

Tri n khai t cu i 2007 – Xây d ng hoàn thành n m 2009.

- **T ng s c n theo toàn b d án: 104 c n.**
- ã bàn giao ghi nh n Doanh thu các n m tr c: 102 c n.
- **T n kho u n m chuy n sang: 02 c n.**
- Bàn giao và ghi nh n doanh thu trong n m 2017: 02 c n.
- **S l ng t n kho n 31/12/2017: H t**

**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
BECAMEX UDJ



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

➤ **D án 17 c n bi t th , 30 c n nhà ph liên k – v n u t 34 t ង :**

Tri n khai t cu i 2007 – Xây d ng hoàn thành n m 2009.

- **T ng s c n theo toàn b d án (17+30=47):** **47 c n.**
- **ã bàn giao ghi nh n Doanh thu các n m tr c:** **20 c n.**
- **T n kho u n m chuy n sang:** **27 c n.**
- **Bàn giao và ghi nh n doanh thu trong n m 2017:** **24 c n.**
- **S l ង t n kho n 31/12/2017:** **03 c n.**



➤ **D án nhà ph liên k cao c p GREEN PEARL - TP M i Bình D ng:**

Qui mô di n tích **39.658 m²** - 182 c n nhà ph - V n ut d ki n **1.050 t ng**.
Trong ó:

- **Giai o n I (ã xây d ng thô và hoàn thi n bên ngoài): 51 c n**
- ã bàn giao và k t chuy n doanh thu các n m tr c: 15 c n.
(Trong ó 03 c n C1-C2-C3 làm V n phòng công ty)
- Bàn giao, ghi nh n doanh thu trong n m 2017: 05 c n
 - + Giai o n I: 02 c n
 - + Giai o n II (Xây xong và ghi nh n doanh thu 3/10 c n) 03 c n
- **S c n còn t n n 31/12/2017 (Giai o n I): 34 c n.**



➤ **D án khu bi t th Lakeview - TP M i Bình D ng**

Qui mô di n tích 63.633 m² - 92 c n bi t th cao c p -V n u t 1.000 t ng.

Chi phí SXKD đ dang còn n 31/12/2016: 39,27 t ng.

G m các h ng m c:

H t ng giao thông, thoát n c n i b ;

CLB nhà khách trung tâm;

H b i trung tâm;

2 c n nhà (Bi t th Villa 6 và **Villa 3 – nhà m u**);

Công viên cây xanh.

Tình hình kinh doanh: ã bán và thu ti n theo ti n 03 c n (G.8/A1/B1).

Trong n m 2017: Hi n ang cho thuê c n nhà m u Villa 3



BECAMEX UDJ -GATE HOUSE

PTW

➤ **D án nhà công nhân – Bàu Bàng:**

Di n tích 35.420 m² g m 116 block nhà c p 4 nhà công nhân (giai o n I).

V n ut đ ki n: 150 t ng.

Chi phí SXKD. DD 31/12/2017: 22,37 t ng

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



4. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính

VT: ng

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

b. Các ch tiêu tài chính ch y u

Ch tiêu	N m 2016	N m 2017	Ghi chú
<i>1. Ch tiêu v kh n ng thanh toán</i>			
+ H s thanh toán ng n h n:	1,25	1,32	
+ H s thanh toán nhanh:	0,48	0,51	
<i>2. Ch tiêu v c c u v n</i>			
+ H s N /T ng tài s n:	0,60	0,58	
+ H s N /V n ch s h u:	1,49	1,36	
<i>3. Ch tiêu v n ng l ch o t ng</i>			
+ Vòng quay hàng t n kho:	0,14	0,25	
+ Doanh thu thu n/T ng tài s n:	0,09	0,17	
<i>4. Ch tiêu v kh n ng sinh l i</i>			
+ H s L i nhu n sau thu /Doanh thu thu n:	0,16	0,24	
+ H s L i nhu n sau thu /V n ch s h u:	0,04	0,095	
+ H s L i nhu n sau thu /T ng tài s n:	0,01	0,04	
+ H s L i nhu n t ho t ng kinh doanh/Doanh thu thu n:	0,20	0,30	

5. C c u c ô ng, thay i v n ut ch s h u

a. C ph n	N m 2017	N m 2016
S l ng c ph n ang l u hành	14.610.840	14.610.840
C ph n ph thông	14.610.840	14.610.840
M nh giá c phi u ang l u hành	10.000 ng /c ph n	

b. C c u c ô ng:

- C ô ng góp v n Nhà n c:

Danh sách c ô ng sáng l p Nhà n c và t l n m gi n th i i m 28/02//2018

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

- Công l n và c ông nh :

T i th i i m 28/02/2018

STT	C ông	S l ng c ông	S c ph n n m gi	T l n m gi
1	C ông l n n m gi =>5%	2	9.252.000	63,32%
2	C ông nh n m gi <5%	515	5.358.840	36,68%
T ng c ng		517	14.610.840	100%

- Công sáng l p:

C c uc ông góp v n sáng l p t i th i i m 28/02/2018

STT	Tên c ông	Địa ch	S c ph n n m gi	T l n m gi
1	T ng Cty u T & Phát Tri n Công Nghi p - TNHH 1TV	230 i l Bình D ng - TX. Th D u M t - Bình D ng	8.415.000	57,59 %
2	Nguy n Thi Thùy D ng	A7 i nh B L nh - Phú C ng - Th D u M t - Bình D ng	0	0%
3	Ki u Oanh	B4 Hoàng V n Th - Khu DC Chánh Ngh a - Th D u M t - Bình D ng	45.000	0,31 %
T ng c ng			8.460.000	57,90 %

- Công t ch c và c ông cá nhân:

T i th i i m 28/02/2018

STT	Tên c ông	S l ng c ông	S c ph n n m gi	T l n m gi
1	C ông t ch c	5	9.045.540	61,91%
2	C ông cá nhân	512	5.565.300	38,09%
T ng c ng		517	14.610.840	100%

- Công trong n c và c ông n c ngoài:

T i th i i m 28/02/2018

STT	Tên c ông	S l ng c ông	S c ph n n m gi	T l n m gi
1	C ông trong n c	510	13.379.440	91,57%
2	C ông n c ngoài	7	1.231.400	8,43%
T ng c ng		517	14.610.840	100%

c. Giao d ch c ộ phi u qu :

- S l ợng c ộ phi u qu hi n t i: 1.889.160 CP (N m 2015: 1.649.840 CP, 2016: 240.000 CP)

III. Báo cáo và ợnh giá c a Ban T ợng giám c

1. ợnh giá k t qu ho t ợng s n xu t kinh doanh chính:

a. Kinh doanh b t ợng s n

VT: Tri u ợng

Ch tiêu	Th c hi n 2017	K ho ch 2017	Th c hi n 2016	% TH/KH 2017	% TH 2017/2016
S n l ợng (c n)	35	38	26	92%	135%
SL t n n (m2)			-		
Doanh thu	73.969	56.640	30.134	131%	245%
L i nhu n sau thu	14.931	12.492	3.553	120%	420%

Tình hình kinh doanh nhà ợng trong n m 2017 c a Công ty C ộ ph n Phát tri n ô th ch y u tiêu th h t s n ph m t n kho (D ợn A9 – Bàu Bàng: 02 c n, D ợn G1 – M Ph c 3: 26 c n) và khai thác D ợn m i “Nhà công nhân – Bàu Bàng” d ợn k i n bán 10/58 block thu c giai o n 1. Tuy nhiên tình hình th tr ợng nh ợng tháng u n m khá tr m l ợng và ch b t u sôi ợng vào nh ợng tháng cu i n m, do ó Công ty bán c 03/41 block nhà công nhân – Bàu Bàng và 05 c n liên k t i D ợn Green Pearl – TP. M i Bình D ợng. V i k t qu kinh doanh nêu trên, Công ty ã hoàn thành v t ch tiêu k ho ch n m 2017.

2. Tình hình tài chính

Tình hình tài s n

Ngoài kho n ph i thu quá h n 2.484.168.113 ợng (V.6. Thuy t minh BCTC) mà Công ty ã trích l p d ợng phòng 2.484.168.113 ợng thì tình hình tài s n c a Công ty còn l i u ho t ợng tích c c và hi u qu t t.

IV. ợnh giá c a H i ợng qu n tr v ho t ợng c a Công ty

Qua các Ngh quy t, quy t nh ban hành, H QT ã ch o và giám sát các ho t ợng c a Ban T ợng Giám c v i ợnh giá k t qu sau:

- Ban T ợng Giám c ã xây d ợng các gi i pháp, t ch c th c hi n t t các ho t ợng kinh doanh c a Công ty luôn n nh và phát tri n.
- H th ợng ki m soát n i b qu n lý tài chính luôn ho t ợng t t, áp ợng c yêu c u qu n lý ch t ch t t c các khâu công vi c, th c hi n úng và luôn tuân th các quy nh c a Pháp lu t, c a H QT Công ty.
- Công tác t ch c qu n lý, s p x p nhân s h p lý, có chú tr ợng ào t o b i d ợng nghi p v cho nhân viên áp ợng c yêu c u phát tri n c a Công ty; th c hi n t t ngh a v v i ngân sách Nhà n c, m b o y các ch v BHXH, BHYT, BHTN, ...

V. Qu n tr Công ty**1. H i ng qu n tr****a. Thành viên và c c u c a H i ng qu n tr**

STT	H tên	S CMND	Địa chỉ	S CP n m gi	T l %	Ghi chú
1	Qu ng V n Vi t C ng	280439297	Ph ng Phú Hòa – Th D u M t – Bình D ng	-	-	Ch t ch
2	Nguy n Hoàn V	280500970	207 CMT8 – P. Phú C ng – Th D u M t – Bình D ng	-	-	Phó ch t ch (c l p)
3	Nguy n V n Hi n Phúc	024428927	Ph ng Phú Hòa - Th D u M t – Bình D ng	-	-	Thành viên (c l p)
4	Lê ng Khoa	281014356	Ph ng Chánh Ngh a - Th D u M t – Bình D ng	-	-	Thành viên (c l p)
5	Ph m Vi t Yên	280764395	Ph ng Hi p An - Th D u M t – Bình D ng	-	-	Thành viên (c l p)

b. Ho t ng c a H i ng qu n tr

Trong n m 2017, H QT ã ti n hành 07 phiên h p nh m thông qua ph ng án kinh doanh c ng nh ch o th c hi n các ho t ng Công ty, c th nh sau:

- Thông qua báo cáo k t qu kinh doanh n m 2016 và k ho ch kinh doanh n m 2017.
- Ch o và t ch c h p i h i ng c ông th ng niên n m 2017.
- Tri n khai th c hi n Ngh quy t i h i ng c ông th ng niên n m 2017.
- Thông qua ch n n v ki m toán báo cáo tài chính n m 2017.
- Thông qua báo cáo k t qu kinh doanh 4 tháng u n m 2017. Rà soát s t ch c công ty, xem xét nhân s công ty. Ph ng h ng ho t ng kinh doanh quý II và quý III/2017.
- Thông qua m u con d u Công ty.
- Thông qua báo cáo k t qu kinh doanh 6 tháng u n m 2017 và c th c hi n c n m 2017.
- Thông qua báo cáo ho t ng kinh doanh c th c hi n n m 2017 và k ho ch kinh doanh n m 2018.

c. Danh sách các thành viên H i ng qu n tr có ch ng ch ào t o v qu n tr công ty và tham gia các ch ng trình v qu n tr công ty trong n m

STT	H tên	Ch c v	Ch ng ch qu n tr	Tham gia trong n m
1	Qu ng V n Vi t C ng	Ch t ch	x	x
2	Nguy n Hoàn V	Phó Ch t ch	x	x
3	Nguy n V n Hi n Phúc	Thành viên		x
4	Lê ng Khoa	Thành viên		x
5	Ph m Vi t Yên	Thành viên	x	x

2. Ban ki m soát

a. Thành viên Ban ki m soát

STT	H tên	S CMND	á ch	S CP n m gi	T l %	Ghi chú
1	Nguy n Th Thùy D ng	280898998	Ph ng Phú C ng - Th D u M t – Bình D ng			Tr ng ban (c l p)
2	Lê Th Thùy D ng	280930801	Ph ng Hi p Thành - Th D u M t – Bình D ng			Thành viên (c l p)
3	Hu nh Th Qu Anh	280821315	Ph ng Phú L i - Th D u M t – Bình D ng			Thành viên (c l p)

b. Ho t ng c a Ban ki m soát

N m 2017, Ban ki m soát ã ti n hành 03 cu c h p, n i dung chi ti t nh sau:

- Thông qua n i dung ho t ng c a Ban ki m soát n m 2017 và phân công nhi m v cho t ng thành viên Ban ki m soát;
- Báo cáo ánh giá c a Ban ki m soát v k t qu ho t ng kinh doanh 6 tháng u n m 2017;
- ánh giá báo cáo tài chính n m trình i h i ng c ông th ng niên.

Các công vi c ã th c hi n:

- + Theo dõi, ánh giá tình hình th c hi n Ngh quy t i h i ng c ông và c a H i ng qu n tr ;
- + Ki m tra giám sát vi c t ch c i u hành c a Ban T ng giám c;
- + Xem xét, ánh giá báo cáo tài chính n m trình i h i ng c ông th ng niên.

3. Các giao d ch, thù lao và các kho n l i ích c a H i ng qu n tr , T ng giám c và Ban ki m soát

a. L ng th ng, thù lao:

H i ng qu n tr

VT: ng

STT	H tên	Ch c v	L ng	Th ng	Thù lao n m 2016	C ng
	Qu ng V n Vi t C ng	Ch t ch	-	-	9.188.862	9.188.862
1	Nguy n V n D ng	Nguyên Ch t ch	-	-	10.209.000	10.209.000
2	Nguy n Hoàn V	Phó ch t ch (c l p)	-	-	9.800.000	9.800.000
4	Nguy n Minh ng	Nguyên Thành viên H QT - TG	325.440.000	108.480.000	8.575.000	442.495.000
T ng c ng			325.440.000	108.480.000	37.772.862	471.692.862

Ban ki m soát:

VT: ng

STT	H tên	Ch c v	L ng	Th ng	Thù lao n m 2016	C ng
1	Nguy n Th Thanh Nhàn	Tr ng Ban (c l p)			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	V N m H ng	Thành viên (NV kinh doanh)	109.200.000	35.700.000	5.513.000	150.413.000
T ng c ng			203.850	66.770.000	19.601.000	290.221.000

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý ki n ki m toán

S : 10294/18/TC-AC

BÁO CÁO KI M TOÁN C L P

**Kính g i: CÁC C ÔNG, H I NG QU NTR VÀ BANT NG GIÁM C
CÔNG TY C PH N PHÁT TRI N Ô TH**

Chúng tôi ã ki m toán Báo cáo tài chính kèm theo c a Công ty C ph n Phát tri n ô Th (sau ây g i t t là “Công ty”), c l p ngày 20 tháng 02 n m 2018, t trang 06 n trang 29, bao g m B ng cân i k toán t i ngày 31 tháng 12 n m 2017, Báo cáo k t qu ho t ng kinh doanh, Báo cáo l u chuy n ti n t cho n m tài chính k t thúc cùng ngày và B n thuy t minh Báo cáo tài chính.

Trách nhi m c a Ban T ng Giám c

Ban T ng Giám c Công ty ch u trách nhi m v vi c l p và trình bày trung th c và h p lý Báo cáo tài chính c a Công ty theo các Chu n m c K toán Vi t Nam, Ch K toán doanh nghi p Vi t Nam và các quy nh pháp lý có liên quan n vi c l p và trình bày Báo cáo tài chính và ch u trách nhi m v ki m soát n i b mà Ban T ng Giám c xác nh là c n thi t m b o cho vi c l p và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót tr ng y u do gian l n ho c nh m l n.

Trách nhi m c a Ki m toán viên

Trách nhi m c a chúng tôi là a ra ý ki n v Báo cáo tài chính d a trên k t qu c a cu c ki m toán. Chúng tôi ã ti n hành ki m toán theo các Chu n m c Ki m toán Vi t Nam. Các chu n m c này yêu c u chúng tôi tuân th chu n m c và các quy nh v o c ngh nghi p, l p k ho ch và th c hi n cu c ki m toán t c s m b o h p lý v vi c li u Báo cáo tài chính c a Công ty có còn sai sót tr ng y u hay không.

Công vi c ki m toán bao g m th c hi n các th t c nh m thu th p các b ng ch ng ki m toán v các s li u và thuy t minh trên Báo cáo tài chính. Các th t c ki m toán c l a ch n d a trên xét oán c a ki m toán viên, bao g m ánh giá r i ro có sai sót tr ng y u trong Báo cáo tài chính do gian l n ho c nh m l n. Khi th c hi n ánh giá các r i ro này, ki m toán viên ã xem xét ki m soát n i b c a Công ty liên quan n vi c l p và trình bày Báo cáo tài chính trung th c, h p lý nh m thi t k các th t c ki m toán phù h p v i tình hình th c t , tuy nhiên không nh m m c ích a ra ý ki n v hi u qu c a ki m soát n i b c a Công ty. Công vi c ki m toán c ng bao g m ánh giá tính thích h p c a các chính sách k toán c áp d ng và tính h p lý c a các c tính k toán c a Ban T ng Giám c c ng nh ánh giá vi c trình bày t ng th Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin t ng r ng các b ng ch ng ki m toán mà chúng tôi ã thu th p c là y và thích h p làm c s cho ý ki n ki m toán c a chúng tôi.

Ý ki n c a Ki m toán viên

Theo ý ki n c a chúng tôi, Báo cáo tài chính ã ph n ánh trung th c và h p lý, trên các khía c nh tr ng y u tình hình tài chính c a Công ty C ph n Phát tri n ô Th t i ngày 31 tháng 12 n m 2017, c ng nh k t qu ho t ng kinh doanh và tình hình l u chuy n ti n t cho n m tài chính k t thúc cùng ngày, phù h p v i các Chu n m c K toán Vi t Nam, Ch K toán doanh nghi p Vi t Nam và các quy nh pháp lý có liên quan n vi c l p và trình bày Báo cáo tài chính.

CÔNG TY TNHH KI M TOÁN VÀ T V N A&C

ã ký

ã ký

Lý Qu c Trung - Phó T ng Giám c

S Gi y CN KHN ki m toán: 0099-2018-008-1

TP. H Chí Minh, ngày 08 tháng 3 n m 2018

Nguy n Th Ng c Qu nh - Ki m toán viên

S Gi y CN KHN ki m toán: 0327-2018-008-1

2. Báo cáo tài chính ã c ki m toán**B NG CÂN I K TOÁN**

T i ngày 31 tháng 12 n m 2017

n v tính: VND

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

CH TIÊU		Mã s	Thuy t minh	<u>S c u i n m</u>	<u>S u n m</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 t ng 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 d ch mua bán l i trái phi 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 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 òi	219			
II.	Tài s n c nh	220		7.447.291.152	8.030.713.289
1.	Tài s n c 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 l y k</i>	223		(5.654.100.318)	(5.070.678.181)
2.	Tài s n c nh thuê tài chính	224		-	-
	<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
	<i>Giá tr hao mòn l y k</i>	226		-	-
3.	Tài s n c nh vô hình	227		-	-
	<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
	<i>Giá tr hao mòn l y k</i>	229		-	-
	<i>Nguyên giá</i>	231			-

CH TIÊU	Mã s	Thuy t minh	<u>S cu i n m</u>	<u>S un m</u>
Giá tr hao mòn l y k	232		-	-
IV. Tài s n d dang dài h n	240		97.567.252.926	101.043.287.843
1. Chi phí s n xu t, kinh doanh d dang dài h n	241	V.9	97.567.252.926	101.043.287.843
2. Chi phí xây d ng c b n d dang	242			
V. u t tài chính dài h n	250		-	-
1. u t vào công ty con	251		-	-
2. u t vào công ty liên k t, liên doanh	252		-	-
3. u t góp v n vào n v khác	253		-	-
4. D phòng u t tài chính dài h n	254		-	-
5. u t n m gi n ngày áo 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 từng 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 tí 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 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

CH TIÊU	Mã s	Thuy t minh	<u>S c u i n m</u>	<u>S u n m</u>
6. Ph i tr n i b ng n h n	316			
7. Ph i tr theo t n k ho ch h p ng xây d ng	317		-	-
8. Doanh thu ch a th c hi n ng n h n	318		-	-
9. Ph i tr ng n h n khác	319	V.15	4.064.450.411	1.596.415.506
10. Vay và n thuê tài chính ng n h n	320		-	
11. D phòng ph i tr ng n h n	321		139.690.528	
12. Qu khen th ng, phúc l i	322	V.16	1.034.744.901	1.506.623.758
13. Qu bình n giá	323			
12. Giao d ch mua bán l i trái phi u Chính ph	324		-	-
II. N dài h n	330		139.690.528	
1. Ph i tr ng i bán dài h n	331		-	-
2. Ng i mua tr ti n tr c dài h n	332		-	-
3. Chi phí ph i tr dài h n	333		-	-
4. Ph i tr n i b v v n kinh doanh	334		-	-
5. Ph i tr n i b dài h n	335		-	-
6. Doanh thu ch a th c hi n dài h n	336		-	-
7. Ph i tr dài h n khác	337			
8. Vay và n thuê tài chính dài h n	338		-	-
9. Trái phi u chuy n i	339			
10. C phi u u ãi	340			
11. Thu thu nh p hoãn l i ph i tr	341			
12. D phòng ph i tr dài h n	342			
13. Qu phát tri n khoa h c và công ngh	343		-	-

CH TIÊU	Mã s	Thuy t minh	S_cu i n m	S_u n m
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 góp 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 ãi	411b			
2. Th ng đ v n c ph n	412		-	-
3. Quy n ch n chuy n 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. Chênh l ch ánh giá l i tài s n	416		-	-
7. Chênh l ch t giá h i oái	417		-	-
8. Qu 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				
L y k n cu i k tr c	421.a		458.528.124	8.770.137.914
L i nhu n sau thu ch a phân ph i k này	421b		17.802.268.682	-
12. Ngu n v n u t xây d ng c b n	422		-	-
II. Ngu n kinh phí và qu khác	430		-	-
1. Ngu n kinh phí	431		-	-
2. Ngu n kinh phí ã hình thành tài s n c nh	432		-	-
T NG C NG NGU N V N	440		442.962.293.913	442.184.212.297

BÁO CÁO K T QU HO T NG KINH DOANH

N m 2017

n v tính: VND

CH TIÊU	Mã s	Thuy t minh	N m nay	N m tr c
1. Doanh thu bán hàng và cung c p d ch v	01	VI.1	76.456.008.617	38.452.529.721
2. Các kho n gi m tr doanh thu	02	VI.2	2.487.485.454	
3. Doanh thu thu n v bán hàng và cung c p d ch v	10		73.968.523.163	38.452.529.721
4. Giá v n hàng bán	11	VI.3	50.570.986.723	30.134.108.221
5. L i nhu n g p v bán hàng và cung c p d ch v	20		23.397.536.440	8.318.421.500
6. Doanh thu ho t ng tài chính	21	VI.4	3.606.829.783	3.209.489.247
7. Chi phí tài chính	22			
Trong ó: chi phí lãi vay	23			
8. Chi phí bán hàng	25		30.000.000	
9. Chi phí qu n lý doanh nghi p	26	VI.5	4.704.033.705	3.876.907.260
10. L i nhu n thu n t ho t ng kinh doanh	30		22.270.332.518	7.651.003.487
11. Thu nh p khác	31		43.050.839	292.875.180
12. Chi phí khác	32		51.038.130	82.495.931
13. L i nhu n khác	40		(7.987.291)	210.379.249
14. T ng l i nhu n k toán tr c thu	50		22.262.345.227	7.861.382.736
15. Chi phí thu thu nh p doanh nghi p hi n hành	51	V.12	4.460.076.545	1.572.696.547
16. Chi phí thu thu nh p doanh nghi p hoãn l i	52		-	-
17. L i nhu n sau thu thu nh p doanh nghi p	60		17.802.268.682	6.288.686.189
18. Lãi c b n trên c phí u	70	VI.6	1.139	383
19. Lãi suy gi m trên c phí u	71	VI.6	1.139	383

BÁO CÁO L U CHUY N TI N T

(Theo ph ng pháp giá n t i p)

N m 2017

n v tính: VND

CH TIÊU	Mã s	Thuy t minh	N m nay	N m tr c
I. L u chuy n t i n t ho t ng kinh doanh				
1. L i nhu n tr c thu	01		22.262.345.227	7.861.382.736
2. i u ch nh cho các kho n:				
- Kh u hao tài s n c nh và b t ng s n ut	02	V.8	583.422.137	626.651.232
- Các kho n đ phòng	03	V.6, V.17	262.298.667	
- Lãi, l chên l ch t giá h i oái do ánh giá l i Các kho n m c t i n t có g c ngo i t	04		-	
- Lãi, l t ho t ng ut	05	VI.4	(3.606.829.783)	(3.209.489.247)
- Chi phí lãi vay	06			
- Các kho n i u ch nh khác	07			
3. L i nhu n t ho t ng kinh doanh tr c thay i v n l u 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 c	12		34.588.187	(48.787.837)
- T ng, gi m ch ng khoán kinh doanh	13			
- T i n lãi vay ã tr	14			
- Thu thu nh p doanh nghi p ã n p	15	V.12	(2.284.696.547)	(3.107.493.784)
- T i n thu khác t ho t ng kinh doanh	16			
- T i n chi khác cho ho t ng kinh doanh	17	V.16, V.18	(849.200.028)	(483.654.495)
L u chuy n t i n t ho t ng kinh doanh	20		(14.099.184.028)	43.315.859.198

CH TIÊU	Mã s	Thuy t minh	N m nay	N m tr c
II. L u chuy n t i n t ho t ng ut				
1. T i n chi mua s m, xây d ng tài s n c nh và các tài s n dài h n khác	21			
2. T i n thu t thanh lý, nh ng bán tài s n c nh và các tài s n dài h n khác	22			
3. T i n chi cho vay, mua các công c n c a n v khác	23	V.2	(90.000.000.000)	
4. T i n thu h i cho vay, bán l i các công c n c a n v khác	24	V.2	55.000.000.000	
5. T i n chi ut , góp v n vào n v khác	25		-	
6. T i n thu h i ut , góp v n vào n v khác	26		-	
7. T i n thu lãi cho vay, c t c và l i nhu n c chia	27	V.5, VI.4	3.649.333.949	3.209.489.247
L u chuy n t i n thu n t ho t ng ut	30		(31.350.666.051)	3.209.489.247
III. L u chuy n t i n t ho t ng tài chính				
1. T i n thu t phát hành c phi u, nh n góp v n c a ch s h u	31		-	-
2. T i n tr l i v n góp cho các ch s h u, mua l i c phi u c a doanh nghi p ã phát hành	32			(1.899.197.650)
3. T i n thu t i vay	33		-	
4. T i n tr n g c vay	34			
5. T i n tr n g c thuê tài chính	35		-	-
6. C t c, l i nhu n ã tr cho ch s h u	36	V15, V.18	(7.334.970.000)	(10.301.788.000)
L u chuy n t i n thu n t ho t ng tài chính	40		(7.334.970.000)	(12.200.985.650)
L u chuy n t i n thu n trong n m	50		(52.784.820.079)	34.324.362.795
T i n và t ng ng t i n u n m	60		76.727.574.547	42.403.211.752
nh h ng c a thay it giá h i oái quy i ngo i t	61		-	-
T i n và t ng ng t i n cu i n m	70		23.942.754.468	76.727.574.547

B N THUY T MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

a. Cho n m tài chính k t thúc ngày 31 tháng 12 n m 2017

I. C I M H O T NG

1. Hình th c s h u v n

Công ty C ph n Phát tri n ô th (sau ây g i t t là “Công ty”) là công ty c ph n.

2. L nh v c kinh doanh

L nh v c kinh doanh c a Công ty là kinh doanh th ng m i và d ch v .

3. Ngành ngh kinh doanh

Ho t ng kinh doanh chính c a Công ty là: u t xây d ng và kinh doanh c s h t ng k thu t khu công nghi p, khu dân c và ô th ; Kinh doanh b t ng s n, cho thuê nhà , c n h , nhà x ng và v n phòng; D ch v môi gi i b t ng s n; San l p m t b ng; T v n, thi t k , giám sát, thi công, xây d ng và hàng trang trí n i th t.

4. Chu k s n xu t, kinh doanh thông th ng

Chu k s n xu t kinh doanh thông th ng c a Công ty không quá 12 tháng.

5. c i m ho t ng c a Công ty trong n m có nh h ng n Báo cáo tài chính

Doanh thu và l i nhu n n m nay c a Công ty u gia t ng áng k so v i n m tr c ch y u là do Công ty ghi nh n doanh thu bán b t ng s n do bàn giao cho khách hàng gia t ng.

6. Tuyên b v kh n ng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các s li u t ng ng c a n m tr c so sánh c v i s li u c a n m nay.

7. Nhân viên

T i ngày k t thúc n m tài chính, Công ty có 19 nhân viên ang làm vi c (s u n m là 17 nhân viên).

II. N M TÀI CHÍNH, N V T I N T S D NG TRONG K TOÁN

1. N m tài chính

N m tài chính c a Công ty b t u t ngày 01 tháng 01 và k t thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng n m.

2. n v t i n t s d ng trong k toán

n v t i n t s d ng trong k toán là ng Vi t Nam (VND) do ph n l n các nghi p v c th c hi n b ng n v t i n t VND.

III. CHU N M C VÀ CH K TOÁN ÁP D NG

1. Ch k toán áp d ng

Công ty áp d ng các Chu n m c K toán Vi t Nam, Ch K toán doanh nghi p Vi t Nam c ban hành theo Thông t s 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 n m 2014 và các thông t h ng d n th c hi n chu n m c k toán c a B Tài chính trong vi c l p và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên b v vi c tuân th chu n m c k toán và ch k toán

Ban T ng Giám c m b o ã tuân th yêu c u c a các Chu n m c K toán Vi t Nam, Ch K toán doanh nghi p Vi t Nam c ban hành theo Thông t s 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 n m 2014 c ng nh các thông t h ng d n th c hi n chu n m c k toán c a B Tài chính trong vi c l p và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH K TOÁN ÁP D NG

1. C s l p Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính c l p trên c s k toán d n tích (tr các thông tin liên quan n các lu ng ti n).

2. Ti n và các kho n t ng ng ti n

Ti n bao g m ti n m t và ti ng i ngân hàng không k h n. Các kho n t ng ng ti n là các kho n u t ng nh n có th i h n thu h i không quá 03 tháng k t ngày u t , có kh n ng chuy n i d dàng thành m t l ng ti n xác nh và không có r i ro trong vi c chuy n i thành ti n t i th i i m báo cáo.

3. Các kho n u t tài chính

Các kho n u t n m gi n ngày áo h n

Kho n u t c phân lo i là n m gi n ngày áo h n khi Công ty có ý nh và kh n ng gi n ngày áo h n. Các kho n u t n m gi n ngày áo h n bao g m: các kho n ti ng i ngân hàng có k h n (bao g m c các lo i tín phi u, k phi u), trái phi u, c phi u u ã bên phát hành b t bu c ph i mua l i t i m t th i i m nh t nh trong t ng lai và các kho n cho vay n m gi n ngày áo h n v i m c ích thu lãi hàng k và các kho n u t n m gi n ngày áo h n khác.

Các kho n u t n m gi n ngày áo h n c ghi nh n ban u theo giá g c bao g m giá mua và các chi phí liên quan n giao d ch mua các kho n u t . Sau ghi nh n ban u, các kho n u t này c ghi nh n theo giá tr có th thu h i. Thu nh p lãi t các kho n u t n m gi n ngày áo h n sau ngày mua c ghi nh n trên Báo cáo k t qu ho t ng kinh doanh trên c s d thu. Lãi c h ng tr c khi Công ty n m gi c ghi gi m tr vào giá g c t i th i i m mua.

Khi có các b ng ch ng ch c ch n cho th y m t ph n ho c toàn b kho n u t có th không thu h i c và s t n th t c xác nh m t cách áng tin c y thì t n th t c ghi nh n vào chi phí tài chính trong n m và gi m tr tr c t i p giá tr u t .

4. Các kho n ph i thu

Các kho n n ph i thu c trình bày theo giá tr ghi s tr i các kho n d phòng ph i thu khó òi.

Vi c phân lo i các kho n ph i thu là ph i thu khách hàng và ph i thu khác c th c hi n theo nguyên t c sau:

- Ph i thu c a khách hàng ph n ánh các kho n ph i thu mang tính ch t th ng m i phát sinh t giao d ch có tính ch t mua – bán gi a Công ty và ng i mua là n v c l p v i Công ty.
- Ph i thu khác ph n ánh các kho n ph i thu không có tính th ng m i, không liên quan n giao d ch mua – bán.

D phòng ph i thu khó òi c l p cho t ng kho n n ph i thu khó òi c n c vào tu i n quá h n c a các kho n n ho c đ ki n m c t n th t có th x y ra, c th nh sau:

- i v i n ph i thu quá h n thanh toán:
 - 30% giá tr i v i kho n n ph i thu quá h n t trên 06 tháng n d i 01 n m.
 - 50% giá tr i v i kho n n ph i thu quá h n t 01 n m n d i 02 n m.
 - 70% giá tr i v i kho n n ph i thu quá h n t 02 n m n d i 03 n m.
 - 100% giá tr i v i kho n n ph i thu quá h n t 03 n m tr lên.
- i v i n ph i thu ch a quá h n thanh toán nh ng khó có kh n ng thu h i: c n c vào đ ki n m c t n th t l p d phòng.

T ng, gi m s đ d phòng n ph i thu khó òi c n ph i trích l p t i ngày k t thúc n m tài chính c ghi nh n vào chi phí qu n lý doanh nghi p.

5. Hàng t n kho

Hàng t n kho c ghi nh n theo giá th p h n gi a giá g c và giá tr thu n có th th c hi n c.

Giá g c hàng t n kho c xác nh nh sau:

- Chi phí s n xu t kinh doanh đ dang: bao g m chi phí quy n s đ ng t, chi phí xây d ng, các chi phí tr c t i p và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình u t xây d ng b t ng s n.
- Thành ph m b t ng s n: bao g m toàn b các chi phí liên quan tr c t i p n vi c u t , xây d ng b t ng s n a b t ng s n vào tr ng thái s n sàng bán.

Giá xu t kho c tính theo ph ng pháp giá ích danh và c h ch toán theo ph ng pháp kê khai th ng xuyên.

Giá tr thu n có th th c hi n c là giá bán c tính c a hàng t n kho trong k s n xu t, kinh doanh bình th ng tr chi phí c tính hoàn thành và chi phí c tính c n thi t cho vi c tiêu th chúng.

D phòng gi m giá hàng t n kho c l p cho t ng m t hàng t n kho có giá g c l n h n giá tr thu n có th th c hi n c. T ng, gi m s đ d phòng gi m giá hàng t n kho c n ph i trích l p t i ngày k t thúc n m tài chính c ghi nh n vào giá v n hàng bán.

6. Chi phí tr tr c

Chi phí tr tr c bao g m các chi phí th c t ã phát sinh nh ng có liên quan n k t qu ho t ng s n xu t kinh doanh c a nhi u k k toán. Chi phí tr tr c c a Công ty ch y u là chi phí công c , d ng c .

Các công c , d ng c ã a vào s d ng c phân b vào chi phí theo ph ng pháp ng th ng v i th i gian phân b không quá 24 tháng.

7. Tài s n c nh h u hình

Tài s n c nh h u hình c th hi n theo nguyên giá tr hao mòn l y k . Nguyên giá tài s n c nh h u hình bao g m toàn b các chi phí mà Công ty ph i b ra có c tài s n c nh tính n th i i m a tài s n ó vào tr ng thái s n sàng s d ng. Các chi phí phát sinh sau ghi nh n ban u ch c ghi t ng nguyên giá tài s n c nh n u các chi phí này ch c ch n làm t ng l ích kinh t trong t ng lai do s d ng tài s n ó. Các chi phí phát sinh không th a m ã i u ki n trên c ghi nh n là chi phí s n xu t, kinh doanh trong n m.

Khi tài s n c nh h u hình c bán hay thanh lý, nguyên giá và giá tr hao mòn l y k c xóa s và l ãi, l phát sinh do thanh lý c ghi nh n vào thu nh p hay chi phí trong n m.

Tài s n c nh h u hình c kh u hao theo ph ng pháp ng th ng d a trên th i gian h u d ng c tính. S n m kh u hao c a các lo i tài s n c nh h u hình nh sau:

<u>Lo i tài s n c nh</u>	<u>S n m</u>
Nhà c a, v t ki n trúc	05 - 40
Máy móc và thi t b	06 - 07
Ph ng ti n v n t i, truy n d n	07 - 08
Thi t b , d ng c qu n lý	04 - 05

8. Các kho n n ph i tr và chi phí ph i tr

Các kho n n ph i tr và chi phí ph i tr c ghi nh n cho s ti n ph i tr trong t ng lai liên quan n hàng hóa và d ch v ã nh n c. Chi phí ph i tr c ghi nh n d a trên các c tính h p lý v s ti n ph i tr .

Vi c phân lo i các kho n n ph i tr là ph i tr ng i bán, chi phí ph i tr và ph i tr khác c th c hi n theo nguyên t c sau:

- Ph i tr ng i bán ph n ánh các kho n n ph i tr mang tính ch t th ng m i phát sinh t giao d ch mua hàng hóa, d ch v , tài s n và ng i bán là n v c l p v i Công ty.
- Chi phí ph i tr ph n ánh các kho n n ph i tr cho hàng hóa, d ch v ã nh n c t ng i bán ho c ã cung c p cho ng i mua nh ng ch a chi tr do ch a có hóa n ho c ch a h s , tài li u k toán và các kho n n ph i tr cho ng i lao ng v ti n l ng ngh phép, các kho n chi phí s n xu t, kinh doanh ph i trích tr c.
- Ph i tr khác ph n ánh các kho n n ph i tr không có tính th ng m i, không liên quan n giao d ch mua, bán, cung c p hàng hóa d ch v .

Các kho n n ph i tr và chi phí ph i tr c phân lo i ng n h n và dài h n trên B ng cân i k toán c n c theo k h n còn l i t i ngày k t thúc n m tài chính.

9. Các kho n d phòng ph i tr

Các kho n d phòng c ghi nh n khi Công ty có ngh a v n hi n t i (ngh a v pháp lý ho c ngh a v liên i) do k t qu t m t s ki n ã x y ra, vi c thanh toán ngh a v n này có th s d n n s gi m sút v nh ng l ích kinh t và giá tr c a ngh a v n ó có th c m t c tính áng tin c y.

N u nh h ng c a th i gian là tr ng y u, d phòng s c xác nh b ng cách chi t kh u s ti n ph i b ra trong t ng lai thanh toán ngh a v n v i t l chi t kh u tr c thu và ph n ánh nh ng ánh giá trên th tr ng hi n t i v giá tr th i gian c a ti n và nh ng r i ro c th c a kho n n ó. Kho n t ng lên c a s d phòng do th i gian trôi qua c ghi nh n là chi phí tài chính.

Các kho n d phòng ph i tr c a Công ty ch bao g m d phòng b o hành công trình xây d ng.

D phòng b o hành công trình xây d ng c l p cho t ng công trình xây d ng có cam k t b o hành.

M c trích l p d phòng b o hành b ng 02% trên doanh thu công trình xây d ng có yêu c u b o. T l này c c tính d a trên t l gia quy n c a t t c các h u qu có th x y ra v i các xác su t t ng ng. Khi h t th i gian b o hành, kho n d phòng b o hành công trình xây d ng không s d ng ho c s d ng không h t c ghi nh n vào thu nh p khác.

10. V n ch s h u

V n góp c a ch s h u

V n góp c a ch s h u c ghi nh n theo s v n th c t ã góp c a các c ông.

C phi u qu

Khi mua l i c phi u do Công ty phát hành, kho n ti n tr bao g m c các chi phí liên quan n giao d ch c ghi nh n là c phi u qu và c ph n ánh là m t kho n gi m tr trong v n ch s h u. Khi tái phát hành, chênh l ch gi a giá tái phát hành và giá s sách c a c phi u qu c ghi vào kho n m c “Th ng d v n c ph n”.

11. Phân ph i l i nhu n

L i nhu n sau thu thu nh p doanh nghi p c phân ph i cho các c ông sau khi ã trích l p các qu theo i u l c a Công ty c ng nh các quy nh c a pháp lu t và ã c i h i ng c ông phê duy t.

Vi c phân ph i l i nhu n cho các c ông c cân nh c n các kho n m c phi ti n t n m trong l i nhu n sau thu ch a phân ph i có th nh h ng n lu ng tí n và kh n ng chi tr c t c nh l i do ánh giá l i tài s n mang i góp v n, l i do ánh giá l i các kho n m c ti n t , các công c tài chính và các kho n m c phi ti n t khác.

C t c c ghi nh n là n ph i tr khi c i h i ng c ông phê duy t.

12. Ghi nh n doanh thu và thu nh p

Doanh thu cung c p d ch v

Doanh thu cung c p d ch v c ghi nh n khi ng th i th a mãn các i u ki n sau:

- Doanh thu c xác nh t ng i ch c ch n. Khi h p ng quy nh ng i mua c quy n tr l i d ch v ã mua theo nh ng i u ki n c th , doanh thu ch c ghi nh n khi nh ng i u ki n c th ó không còn t n t i và ng i mua không c quy n tr l i d ch v ã cung c p.
- Công ty ã ho c s thu c l i ích kinh t t giao d ch cung c p d ch v ó.

- Xác nh c ph n công vi c ã hoàn thành vào th i i m báo cáo.
- Xác nh c chi phí phát sinh cho giao d ch và chi phí hoàn thành giao d ch cung c p d ch v ó.

Tr ng h p d ch v c th c hi n trong nhi u k th ì doanh thu c ghi nh n trong k c c n c vào k t qu ph n công vi c ã hoàn thành vào ngày k t thúc k k toán.

Doanh thu bán b t ng s n

Doanh thu bán b t ng s n mà Công ty là ch u t c ghi nh n khi th a mãn ng th i t t c các i u ki n sau:

- B t ng s n ã hoàn thành toàn b và bàn giao cho ng i mua, Công ty ã chuy n giao r i ro và l i ích g n li n v i quy n s h u b t ng s n cho ng i mua.
- Công ty không còn n m gi quy n qu n lý b t ng s n nh ng i s h u b t ng s n ho c quy n ki m soát b t ng s n.
- Doanh thu c xác nh t ng i ch c ch n.
- Công ty ã thu c ho c s thu c l i ích kinh t t giao d ch bán b t ng s n.
- Xác nh c chi phí liên quan n giao d ch bán b t ng s n.

Tr ng h p khách hàng có quy n hoàn thi n n i th t c a b t ng s n và Công ty th c hi n vì c hoàn thi n n i th t c a b t ng s n theo úng thi t k , m u mã, yêu c u c a khách hàng theo m th p ng hoàn thi n n i th t b t ng s n riêng thì doanh thu c ghi nh n khi hoàn thành, bàn giao ph n xây thô cho khách hàng.

Doanh thu bán b t ng s n phân lô bán n n

Doanh thu bán b t ng s n phân lô bán n n i v i h p ng không h y ngang c ghi nh n khi th a mãn ng th i t t c các i u ki n sau:

- ã chuy n giao r i ro và l i ích g n li n v i quy n s d ng t cho ng i mua.
- Doanh thu c xác nh t ng i ch c ch n.
- Xác nh c chi phí liên quan n giao d ch bán n n t.
- Công ty ã thu c ho c ch c ch n s thu c l i ích kinh t t giao d ch bán n n t.

Ti n lãi

Ti n lãi c ghi nh n trên c s th i gian và lãi su t th c t t ng k .

13. Các kho n gi m tr doanh thu

Các kho n gi m tr doanh thu ch có hàng bán b tr l i phát sinh cùng k tiêu th s n ph m c i u ch nh gi m doanh thu c a k phát sinh.

Tr ng h p s n ph m ã tiêu th t các n m tr c, n n m nay m i phát sinh tr l i thì c ghi gi m doanh thu theo nguyên t c:

- N u kho n tr l i phát sinh tr c th i i m phát hành Báo cáo tài chính: ghi gi m doanh thu trên Báo cáo tài chính c a n m nay.
- N u kho n tr l i phát sinh sau th i i m phát hành Báo cáo tài chính: ghi gi m doanh thu trên Báo cáo tài chính c a n m sau.

14. Các kho n chi phí

Chi phí là nh ng kho làm gi m l ích kinh t c ghi nh n t i th i m giao d ch phát sinh ho c khi có kh n ng t ng i ch c ch n s phát sinh trong t ng lai không phân bi t ã chi t i n hay ch a.

Các kho n chi phí và kho n doanh thu do nó t o ra ph i c ghi nh n ng th i theo nguyên t c phù h p. Trong tr ng h p nguyên t c phù h p xung t v i nguyên t c th n tr ng, chi phí c ghi nh n c n c vào b n ch t và quy nh c a các chu n m c k toán m b o ph n ánh giao d ch m t cách trung th c, h p lý.

15. Thu thu nh p doanh nghi p

Chi phí thu thu nh p doanh nghi p bao g m thu thu nh p hi n hành và thu thu nh p hoãn l i.

Thu thu nh p hi n hành

Thu thu nh p hi n hành là kho n thu c tính đ a trên thu nh p tính thu . Thu nh p tính thu chênh l ch so v i l i nhu n k toán là do i u ch nh các kho n chênh l ch t m th i gi a thu và k toán, các chi phí không c tr c ng nh i u ch nh các kho n thu nh p không ph i ch u thu và các kho n l c chuy n.

Thu thu nh p hoãn l i

Thu thu nh p hoãn l i là kho n thu thu nh p doanh nghi p s ph i n p ho c s c hoãn l i do chênh l ch t m th i gi a giá tr ghi s c a tài s n và n ph i tr cho m c ích l p Báo cáo tài chính và c s tính thu thu nh p. Thu thu nh p hoãn l i ph i tr c ghi nh n cho t t c các kho n chênh l ch t m th i ch u thu . Tài s n thu thu nh p hoãn l i ch c ghi nh n khi ch c ch n trong t ng lai s có l i nhu n tính thu s đ ng nh ng chênh l ch t m th i c kh u tr này.

Giá tr ghi s c a tài s n thu thu nh p doanh nghi p hoãn l i c xem xét l i vào ngày k t thúc n m tài chính và s c ghi gi m n m c m b o ch c ch n có l i nhu n tính thu cho phép l ích c a m t ph n ho c toàn b tài s n thu thu nh p hoãn l i c s đ ng. Các tài s n thu thu nh p doanh nghi p hoãn l i ch a c ghi nh n tr c ây c xem xét l i vào ngày k t thúc n m tài chính và c ghi nh n khi ch c ch n có l i nhu n tính thu có th s đ ng các tài s n thu thu nh p hoãn l i ch a ghi nh n này.

Tài s n thu thu nh p hoãn l i và thu thu nh p hoãn l i ph i tr c xác nh theo thu su t đ tính s áp đ ng cho n m tài s n c thu h i hay n ph i tr c thanh toán đ a trên các m c thu su t có hi u l c t i ngày k t thúc n m tài chính. Thu thu nh p hoãn l i c ghi nh n vào Báo cáo k t qu ho t ng kinh doanh và ch ghi tr c t i p vào v n ch s h u khi kho n thu ó liên quan n các kho n m c c ghi th ng vào v n ch s h u.

Tài s n thu thu nh p hoãn l i và thu thu nh p hoãn l i ph i tr c bù tr khi:

- Công ty có quy n h p pháp c bù tr gi a tài s n thu thu nh p hi n hành v i thu thu nh p hi n hành ph i n p; và
- Các tài s n thu thu nh p hoãn l i và thu thu nh p hoãn l i ph i tr này liên quan n thu thu nh p doanh nghi p c qu n lý b i cùng m t c quan thu :
 - i v i cùng m t n v ch u thu ; ho c
 - Công ty đ nh thanh toán thu thu nh p hi n hành ph i tr và tài s n thu thu nh p hi n hành trên c s thu n ho c thu h i tài s n ng th i v i vi c thanh toán n ph i tr trong

t ng k t ng lai khi các kho n tr ng y u c a thu thu nh p hoãn l i ph i tr ho c tài s n thu thu nh p hoãn l i c thanh toán ho c thu h i.

16. Bên liên quan

Các bên c coi là liên quan n u m t bên có kh n ng ki m soát ho c có nh h ng áng k i v i bên kia trong vì c ra quy t nh các chính sách tài chính và ho t ng. Các bên c ng c xem là bên liên quan n u cùng ch u s ki m soát chung hay ch u nh h ng áng k chung.

Trong vì c xem xét m i quan h c a các bên liên quan, b n ch t c a m i quan h c chú tr ng nhi u h n hình th c pháp lý.

17. Báo cáo theo b ph n

B ph n theo l nh v c kinh doanh là m t ph n có th xác nh riêng bi t tham gia vào quá trình s n xu t ho c cung c p s n ph m, d ch v và có r i ro và l i ích kinh t khác v i các b ph n kinh doanh khác.

B ph n theo khu v c a lý là m t ph n có th xác nh riêng bi t tham gia vào quá trình s n xu t ho c cung c p s n ph m, d ch v trong ph m vì m t môi tr ng kinh t c th và có r i ro và l i ích kinh t khác v i các b ph n kinh doanh trong các môi tr ng kinh t khác.

Thông tin b ph n c l p và trình bày phù h p v i chính sách k toán áp d ng cho vì c l p và trình bày Báo cáo tài chính c a Công ty.

V. THÔNG TIN B SUNG CHO CÁC KHO N M C TRÌNH BÀY TRONG B NG CÂN I K TOÁN

1. Ti n và các kho n t ng ng ti n

	<u>S c u i n m</u>	<u>S u n m</u>
Ti n m t	223.213.348	72.455.424
Ti n g i ngân hàng không k h n	1.219.541.120	1.155.119.123
Các kho n t ng ng ti n – Ti n g i ngân hàng có k h n g c không quá 03 tháng	22.500.000.000	75.500.000.000
C ng	<u>23.942.754.468</u>	<u>76.727.574.547</u>

2. Các kho n u t tài chính

Các kho n u t tài chính c a Công ty ch có u t n m gi n ngày áo h n là kho n ti n g i có k h n 06 tháng t i Ngân hàng TMCP u t và Phát tri n Vi t Nam – Chi nhánh Bình D ng.

3. Ph i thu ng n h n c a khách hàng

	<u>S c u i n m</u>	<u>S u n m</u>
Bà L u Ng c H nh	5.535.000.000	5.535.000.000
Bà Nguy n Th Lê Hoàng	5.119.750.000	5.319.750.000
Bà Nguy n Th H ng	10.060.000.000	-
Các khách hàng khác	48.784.248.051	35.919.323.947
C ng	<u>69.498.998.051</u>	<u>46.774.073.947</u>

4. Tr tr c cho ng i bán ng n h n

	<u>S c u i n m</u>	<u>S u n m</u>
Công ty TNHH Xây d ng Th ng m i D ch v Qu c Kh i	1.658.208.766	1.658.208.766
Công ty TNHH Thi t k Xây d ng Trang trí N i th t Không gian xanh	412.800.000	
Các nhà cung c p khác	210.846.734	64.580.000
C ng	<u>2.281.855.500</u>	<u>1.722.788.766</u>

5. Ph i thu ng n h n khác

	<u>S c u i n m</u>		<u>S u n m</u>	
	<u>Giá tr</u>	<u>D phòng</u>	<u>Giá tr</u>	<u>D phòng</u>
Thu thu nh p doanh nghi p t m tính cho s t i n nh n tr c t ho t ng kinh doanh b t ng s n	737.708.364	-	691.515.912	-
Thu GTGT u ra cho s t i n nh n tr c c a khách hàng theo t i n thanh toán	1.446.969.061		2.147.615.103	
Lãi t i n g i ngân hàng d thu	258.905.556	-	301.409.722	-
Các kho n ký c c, ký qu ng n h n	11.930.415	-	790.838.193	-
T m ng	172.998.752	-	17.287.582	-
Các kho n ph i thu ng n h n khác	170.747.288	-	139.718.100	-
C ng	<u>2.799.259.436</u>	-	<u>4.088.384.612</u>	-

6. N x u

	<u>S c u i n m</u>			<u>S u n m</u>		
	<u>Th i gian quá h n</u>	<u>Giá g c</u>	<u>Giá tr có th thu h i</u>	<u>Th i gian quá h n</u>	<u>Giá g c</u>	<u>Giá tr có th thu h i</u>
Công ty TNHH Xây d ng Th ng m i D ch v Qu c Kh i - ng tr c t i n hàng	Trên 03 n m	1.658.208.766	-	Trên 03 n m	1.658.208.766	-
Ph i thu các t ch c và cá nhân khác	Trên 03 n m	825.959.347	-	Trên 02 n m	825.959.347	122.608.139
C ng		<u>2.484.168.113</u>	-		<u>2.484.168.113</u>	<u>122.608.139</u>

Tình hình bi n ng d phòng n ph i thu khó òi nh sau:

	<u>N m nay</u>	<u>N m tr c</u>
S u n m	2.361.559.974	2.361.559.974
Trích l p d phòng b sung	122.608.139	-

	<u>N m nay</u>	<u>N m tr c</u>
S c u i n m	2.484.168.113	2.361.559.974

7. Hàng t n kho

	S c u i n m		S u n m	
	Giá g c	Đ phòng	Giá g c	Đ phòng
Chi phí s n xu t, kinh doanh đ dang	22.371.153.858	-	1.140.301.956	-
Thành ph m b t ng s n	184.352.591.041	-	204.746.652.947	-
C ng	206.723.744.899	-	205.886.954.903	-

8. Tài s n c nh h u hình

	Nhà c a, v t k i n trúc	Máy móc và thi t b	Ph ng ti n v n t i, truy n đ n	Thi t b, đ ng c qu n lý	C ng
	Nguyên giá				
S u n m	8.799.523.183	1.919.549.712	1.828.940.416	553.378.159	13.101.391.470
S c u i k	8.799.523.183	1.919.549.712	1.828.940.416	553.378.159	13.101.391.470
<i>Trong ó:</i>					
ã kh u hao h t nh ng v n còn s đ ng	63.633.300	106.666.666	1.828.940.416	501.361.909	2.500.602.291
Ch thanh lý	-	-	-	-	-
Giá tr hao mòn					
S u n m	1.230.625.123	1.506.587.950	1.828.940.416	504.524.692	5.070.678.181
Kh u hao trong k	239.356.972	302.147.172	-	41.917.993	583.422.137
S c u i k	1.469.982.095	1.808.735.122	1.828.940.416	546.442.685	5.654.100.318
Giá tr còn l i					
S u n m	7.568.898.060	412.961.762	-	48.853.467	8.030.713.289
S c u i k	7.329.541.088	110.814.590	-	6.935.474	7.447.291.152
<i>Trong ó:</i>					
T m th i ch a s đ ng	-	-	-	-	-
ang ch thanh lý	-	-	-	-	-

9. Chi phí s n xu t, kinh doanh đ dang dài h n

D ấn c a Công ty còn đ dang v t quá chu k s n xu t kinh doanh thông th ng.

10. Ph i tr ng i bán ng n h n

	<u>S c u i n m</u>	<u>S u n m</u>
Ph i tr các bên liên quan	142.861.974.465	172.861.974.465
Công ty C ph n Phát tri n H t ng K thu t	142.856.383.000	172.856.383.000
Công ty TNHH MTV T v n ut Xây đ ng Vi t	5.591.465	5.591.465
Ph i tr các nhà cung c p khác	2.980.737.313	103.733.966
Các nhà cung c p khác	2.980.737.313	103.733.966
C ng	145.842.711.778	172.965.708.431

Công ty không có n ph i tr ng i bán quá h n ch a thanh toán.

11. Ng i mua tr ti n tr c ng n h n

	<u>S c u i n m</u>	<u>S u n m</u>
Ông Nguy n V n Vi t - Bà Nguy n Th T Oanh	3.948.235.200	3.948.235.200
Bà oàn Th Giáp	10.359.000.200	9.270.965.600
Ông Hu nh Tr c S	11.161.050.000	10.444.350.000
Các khách hàng khác	6.462.780.000	14.299.120.700
C ng	<u>31.931.065.400</u>	<u>37.962.671.500</u>

12. Thu và các kho n ph i n p Nhà n c

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

Thu giá tr giá t ng

Công ty n p thu giá tr giá t ng theo ph ng pháp kh u tr v i thu su t 10%.

Thu thu nh p doanh nghi p

Công ty ph i n p thu thu nh p doanh nghi p cho các kho n thu nh p tính thu v i thu su t 20%.

Thu thu nh p doanh nghi p ph i n p trong n m c đ tính nh sau:

	<u>N m nay</u>	<u>N m tr c</u>
T ng l i nhu n k toán tr c thu	22.262.345.227	7.861.382.736
Các kho n i u ch nh t ng, gi m l i nhu n k toán xác nh l i nhu n ch u thu thu nh p doanh nghi p:		
- Các kho n i u ch nh t ng	38.037.496	2.100.000
- Các kho n i u ch nh gi m	-	-
Thu nh p tính thu	22.300.382.723	7.863.482.736
Thu su t thu thu nh p doanh nghi p	20%	20%
Thu thu nh p doanh nghi p ph i n p	<u>4.460.076.545</u>	<u>1.572.696.547</u>

Vì c xác nh thu thu nh p doanh nghi p ph i n p c a Công ty c c n c vào các quy nh hi n hành v thu . Tuy nhiên, nh ng quy nh này thay i theo t ng th i k và các quy nh v thu i v i nhi u lo i giao đ ch khác nhau có th c gi i thích theo nhi u cách khác nhau. Do v y s thu c trình bày trên Báo cáo tài chính có th s thay i khi c quan thu ki m tra.

Thu thu nh p doanh nghi p t m n p cho s t i n nh n tr c t ho t ng chuy n nh ng b t ng s n

Công ty ph i t m n p thu thu nh p doanh nghi p theo t l 01% trên s t i n nh n tr c t ho t ng chuy n nh ng b t ng s n theo quy nh t i Thông t s 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 n m 2014 c a B Tài chính. Công ty s quy t toán l i s thu thu nh p doanh nghi p ph i n p cho ho t ng này khi bàn giao b t ng s n.

Các lo i thu khác

Công ty kê khai và n p theo quy nh.

13. Ph i tr ng i lao ng

Ti n l ng còn ph i tr cho ng i lao ng.

14. Chi phí ph i tr ng n h n

	S c u i n m	S u n m
Ph i tr các bên liên quan	67.776.331.774	49.424.258.651
T ng Công ty u t và Phát tri n Công nghi p - TNHH MTV - Trích tr c t i n s đ ng t	67.776.331.774	49.424.258.651
Ph i tr các t ch c và cá nhân khác	41.000.000	41.000.000
Các chi phí ph i tr ng n h n khác	41.000.000	41.000.000
C ng	67.817.331.774	49.465.258.651

15. Ph i tr ng n h n khác

	S c u i n m	S u n m
Kinh phí công oàn	103.481.137	105.270.942
C t c, l i nhu n ph i tr	843.011.900	872.561.900
Ti n t c c thuê nhà	2.060.500.000	-
Các kho n ph i tr ng n h n khác	1.057.457.374	618.582.664
C ng	4.064.450.411	1.596.415.506

Công ty không có n ph i tr khác quá h n ch a thanh toán.

16. Qu khen th ng, phúc l i

Công ty ch có qu khen th ng. Chi ti t phát sinh nh sau:

	N m nay	N m tr c
S u n m	1.506.623.758	1.273.573.785
T ng do trích l p t l i nhu n	314.434.309	597.253.723
Chi qu	(786.313.166)	(364.203.750)
S c u i n m	1.034.744.901	1.506.623.758

17. D phòng ph i tr dài h n

D phòng n ph i tr dài h n liên quan n công trình xây d ng.

18. V n ch s h u

1. B ng i chi u bi n ng c a v n ch s h u

	V n u t c a ch s h u	C phi u qu	Qu u t phát tri n	L i nhu n sau thu ch a phân ph i	C ng
S d u n m tr c	165.000.000.000	(14.021.870.594)	18.264.413.540	14.788.251.640	184.030.794.586
L i nhu n trong n m	-	-	-	6.288.686.189	6.288.686.189
Trích l p các qu trong n m	-	-	1.194.507.447	(1.791.761.170)	(597.253.723)
Chia c t c trong n m	-	-	-	(10.395.588.000)	(10.395.588.000)
Thù lao H i ng qu n tr , th ng Ban i u hành trong n m	-	-	-	(119.450.745)	(119.450.745)
Mua l i c phi u ã phát hành trong n m	-	(1.899.197.650)	-	-	(1.899.197.650)
S d cu i n m tr c	165.000.000.000	(15.921.068.244)	19.458.920.987	8.770.137.914	177.307.990.657
S d u n m nay	165.000.000.000	(15.921.068.244)	19.458.920.987	8.770.137.914	177.307.990.657
L i nhu n trong n m	-	-	-	17.802.268.682	17.802.268.682
Trích l p các qu trong n m	-	-	628.868.619	(943.302.928)	(314.434.309)
Chia c t c trong n m	-	-	-	(7.305.420.000)	(7.305.420.000)
Thù lao H i ng qu n tr , th ng Ban i u hành trong n m	-	-	-	(62.886.862)	(62.886.862)
S d cu i n m nay	165.000.000.000	(15.921.068.244)	20.087.789.606	18.260.796.806	187.427.518.168

2. Chi ti t v ng góp c a ch s h u

	S cu i n m	S u n m
T ng Công ty u t và Phát tri n Công nghi p - TNHH MTV	84.150.000.000	84.150.000.000
Các c ông khác	80.850.000.000	80.850.000.000
C ng	165.000.000.000	165.000.000.000

3. C phi u

	S cu i n m	S u n m
S l ng c phi u ng ký phát hành	16.500.000	16.500.000
S l ng c phi u ã phát hành ra công chúng	16.500.000	16.500.000
- C phi u ph thông	16.500.000	16.500.000
- C phi u u ãi	-	-
S l ng c phi u c mua l i	-	1.889.160
- C phi u ph thông	-	1.889.160
- C phi u u ãi	-	-
S l ng c phi u ang l u hành	14.610.840	14.610.840
- C phi u ph thông	14.610.840	14.610.840
- C phi u u ãi	-	-

M nh giá c phi u ang l u hành: 10.000 VND.

4. Phân ph i l i nhu n

Trong n m, Công ty ã phân ph i l i nhu n theo Ngh quy t i h i c ông th ng niên n m 2017 ngày 23 tháng 3 n m 2017 nh sau:

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

VI. THÔNG TIN B SUNG CHO CÁC KHO N M C TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO K T QU HO T NG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung c p d ch v

1. T ng doanh thu

Doanh thu c a thành ph m b t ng s n ã bán.

2. Doanh thu bán hàng và cung c p d ch v cho các bên liên quan

Công ty không phát sinh giao d ch bán hàng và cung c p d ch v cho các bên liên quan.

2. Các kho n gi m tr doanh thu

Kho n hàng bán b tr l i.

3. Giá v n hàng bán

Giá v n c a thành ph m b t ng s n ã bán.

4. Doanh thu ho t ng tài chính

	<u>N m nay</u>	<u>N m tr c</u>
Lãi t i ng i có k h n	3.601.506.406	3.197.743.391
Lãi t i ng i không k h n	5.323.377	11.745.856
C ng	<u>3.606.829.783</u>	<u>3.209.489.247</u>

5. Chi phí qu n lý doanh nghi p

	<u>N m nay</u>	<u>N m tr c</u>
Chi phí cho nhân viên	2.710.954.419	2.387.845.253
Chi phí v t li u qu n lý	121.178.789	59.129.088
Chi phí kh u hao tài s n c nh	561.132.137	604.361.232
Chi phí d ch v mua ngoài	256.394.069	449.280.628
Các chi phí khác	1.054.374.291	376.291.059

	<u>N m nay</u>	<u>N m tr c</u>
C ng	4.704.033.705	3.876.907.260
6. Lãi trên c phi u		
1. Lãi c b n/suy gi m trên c phi u		
	<u>N m nay</u>	<u>N m tr c</u>
L i nhu n k toán sau thu thu nh p doanh nghi p	17.802.268.682	6.288.686.189
Trích qu khen th ng, phúc l i	(1.157.147.464)	(597.253.723)
L i nhu n tính lãi c b n/suy gi m trên c phi u	16.645.121.218	5.691.432.466
S l ng bình quân gia quy n c a c phi u ph thông ang l u hành trong n m	14.610.840	14.850.182
Lãi c b n/suy gi m trên c phi u	1.139	383
C phi u ph thông ang l u hành bình quân trong n m c tính nh sau:		
	<u>N m nay</u>	<u>N m tr c</u>
C phi u ph thông ang l u hành u n m nh h ng c a c phi u ph thông mua l i	14.610.840	14.850.840
	-	(658)
C phi u ph thông ang l u hành bình quân trong n m	14.610.840	14.850.182
2. Thông tin khác		
Không có các giao d ch c phi u ph thông ho c giao d ch c phi u ph thông t i m n ng nào x y ra t ngày k t thúc n m tài chính n ngày công b Báo cáo tài chính này.		
7. Chi phí s n xu t kinh doanh theo y u t		
	<u>N m nay</u>	<u>N m tr c</u>
Chi phí nguyên li u, v t li u	146.704.043	59.129.088
Chi phí nhân công	2.710.954.419	2.387.845.253
Chi phí kh u hao tài s n c nh	583.422.137	626.651.232
Chi phí d ch v mua ngoài	4.157.518.160	449.280.628
Chi phí khác	1.084.374.291	376.291.059
C ng	8.682.973.050	3.899.197.260

VII. NH NG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao d ch và s d v i các bên liên quan

Các bên liên quan v i Công ty bao g m: các thành viên qu n lý ch ch t, các cá nhân có liên quan v i các thành viên qu n lý ch ch t và các bên liên quan khác.

1a. Giao d ch và s d v i các thành viên qu n lý ch ch t và các cá nhân có liên quan v i các thành viên qu n lý ch ch t

Các thành viên qu n lý ch ch t g m: các thành viên H i ng qu n tr và các thành viên Ban i u hành (Ban T ng Giám c, K toán tr ng). Các cá nhân có liên quan v i các thành viên qu n lý ch ch t là các thành viên m t thi t trong gia ình các thành viên qu n lý ch ch t.

Giao d ch v i các thành viên qu n lý ch ch t và các cá nhân có liên quan v i các thành viên qu n lý ch ch t

Công ty không phát sinh giao d ch bán hàng và cung c p d ch v c ng nh các giao d ch khác v i các thành viên qu n lý ch ch t và các cá nhân có liên quan v i các thành viên qu n lý ch ch t.

Công n v i các thành viên qu n lý ch ch t và các cá nhân có liên quan v i các thành viên qu n lý ch ch t

Công ty không có công n v i các thành viên qu n lý ch ch t và các cá nhân có liên quan v i các thành viên qu n lý ch ch t.

Thu nh p c a các thành viên qu n lý ch ch t

	N m nay	N m tr c
Ti n l ng	762.120.000	760.800.000
Ti n th ng	246.160.000	215.390.000
C ng	1.008.280.000	976.190.000

1b. Giao d ch và s d v i các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác v i Công ty g m:

Bên liên quan khác	M i quan h
T ng Công ty u t và Phát tri n Công nghi p - TNHH MTV	Công ty m
Công ty C ph n V t li u Xây d ng Becamex	Công ty cùng T p oàn
Công ty C ph n Xây d ng và Giao thông Bình D ng	Công ty cùng T p oàn
Công ty C ph n Kinh doanh và Phát tri n Bình D ng	Công ty cùng T p oàn
Công ty C ph n Khoáng s n Becamex	Công ty cùng T p oàn
Công ty C ph n Phát tri n H t ng K thu t	Công ty cùng T p oàn
Công ty C ph n Bê tông Becamex	Công ty cùng T p oàn

Giao d ch v i các bên liên quan khác

Các giao d ch phát sinh gi a Công ty v i các bên liên quan khác nh sau:

	N m nay	N m tr c
T ng Công ty u t và Phát tri n Công nghi p - TNHH MTV		
Nh chi h ti n i n	108.878.727	132.285.960
Công ty C ph n Phát tri n H t ng K thu t		
Mua b t ng s n	-	8.270.653.750

Giá d ch v cung c p cho các bên liên quan khác là giá th a thu n. Vi c mua hàng hóa, d ch v t các bên liên quan khác c th c hi n theo giá th a thu n.

Công n v i các bên liên quan khác

Công n v i các bên liên quan khác c trình bày t i các thuy t minh s V.9, và V.13.

2. Thông tin v b ph n

Công ty ch ho t ng trong m t l nh v c duy nh t là kinh doanh b t ng s n. Ho t ng kinh doanh c a Công ty c th c hi n ch y u t nh Bình D ng.

3. S li u so sánh

Công ty ã trình bày l i s li u u n m c a giá tr hàng t n kho và chi phí xây d ng c b n d dang liên quan n d án Khu nhà cho công nhân thuê t i huy n Bàu Bàng, t nh Bình D ng do thay i m c ích u t là xây d ng nhà bán.

B ng cân i k toán	Mã s	S li u tr c		S li u sau
		trình bày l i	Trình bày l i	
Hàng t n kho	141	204.746.652.947	1.140.301.956	205.886.954.903
Chi phí xây d ng c b n d dang	242	1.140.301.956	(1.140.301.956)	-
Báo cáo l u chuy n t i n				
T ng, gi m hàng t n kho	10	11.430.831.088	(1.140.301.956)	10.290.529.132
T i n chi mua s m, xây d ng tài s n c nh và các tài s n dài h n khác	21	(1.140.301.956)	1.140.301.956	-

4. S ki n phát sinh sau ngày k t thúc n m tài chính

Không có s ki n tr ng y u nào phát sinh sau ngày k t thúc n m tài chính yêu c u ph i i u ch nh s li u ho c công b trên Báo cáo tài chính.

**Xác nh n c a i di n theo pháp lu t
c a Công ty
T ng giám c**

ã ký

Nguy n Minh ng