

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ BECAMEX UDJ NĂM 2013

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 ĐT6, 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 mù 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;
- Sản xuất bê tông trộn sẵn tại khu công nghiệp Mỹ Phước 1, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

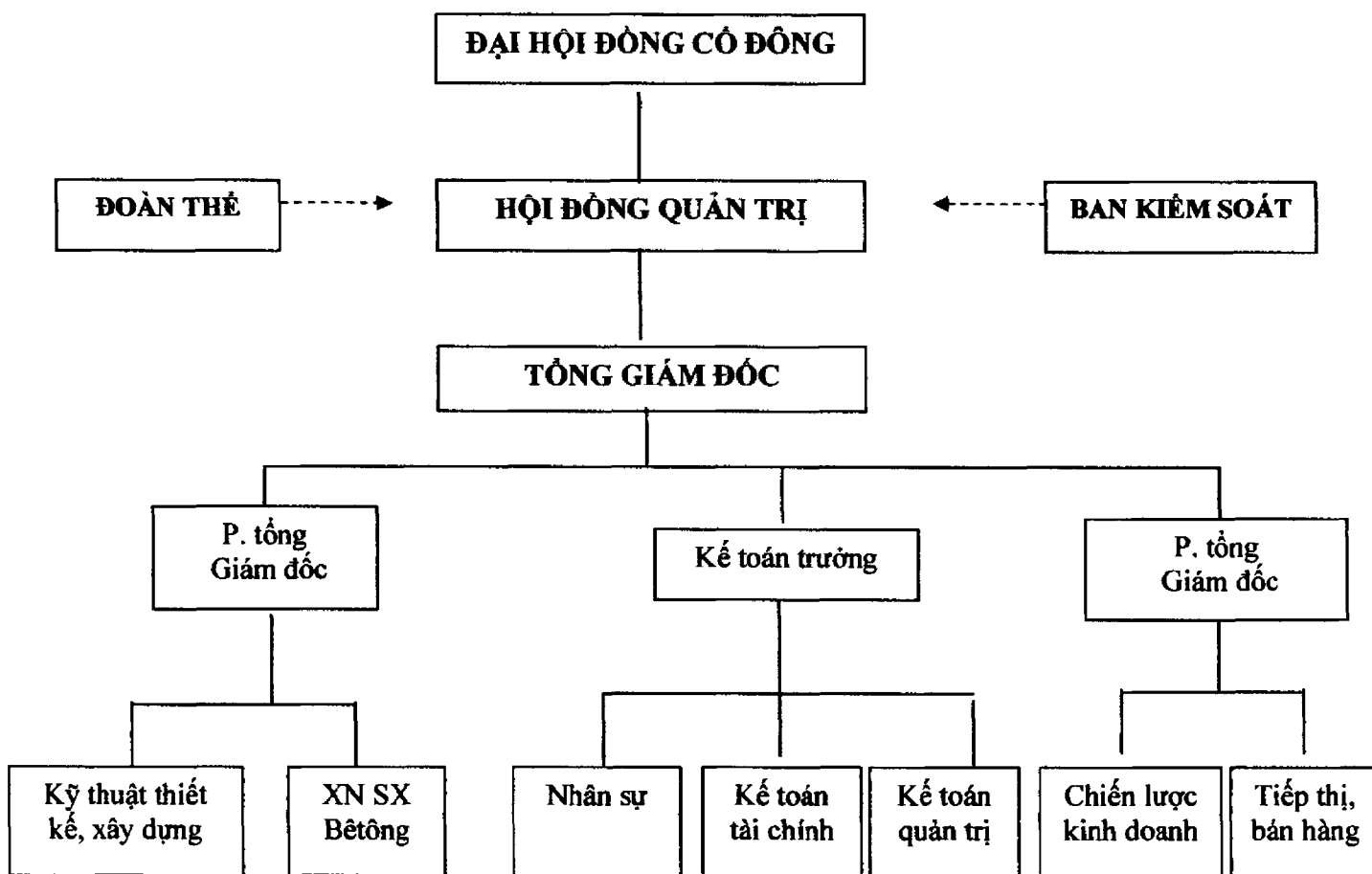
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

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 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

Hai 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 kìm hãm 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 sản xuất kinh doanh

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

ĐVT: triệu đồng

Tổng doanh thu	208.055	214.000	250.802	97,2%	83,0%
Lợi nhuận trước thuế	19.064	24.500	56.491	77,8%	33,7%
Lợi nhuận sau thuế	14.515	19.000	44.383	76,4%	32,7%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu đồng/CP	880	1.152	2.690	76,4%	32,7%

Chỉ tiêu kinh doanh quan trọng cuối cùng là lợi nhuận sau thuế thực hiện của năm 2013 chỉ đạt hơn 76% kế hoạch, mặc dù doanh thu đạt gần 97%. Hai ngành kinh doanh chính của Công ty đều không đạt kế hoạch đề ra, bê tông thì lợi nhuận sau thuế chỉ đạt gần 89% còn bất động sản đạt chưa tới 78%.

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

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

• **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

1996 – 1999	Giám sát thi công	Cty Đầu Tư & Phát Triển Công Nghiệp – BECAMEX IDC / Bình Dương
2000 – 2004	Chi 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

- **Phó Tổng Giám đốc**

Ông Trần Huỳnh Quang Thái

Sinh năm: 1973

Địa chỉ: 202 CMT8, phường Phú Cường, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương

Trình độ chuyên môn: Cử nhân quản trị kinh doanh

1996 – 2000	Nhân viên xuất nhập khẩu	Công ty Shincho Việt Nam / Bình Dương
2000 – 2004	Nhân viên xuất nhập khẩu	Công ty Scansia Việt / Bình Dương
2004 – 07/2011	Nhân viên kinh doanh	Tổng Cty Đầu Tư & Phát Triển Công Nghiệp – TNHH 1 thành viên / Bình Dương
07/2011 – 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 Văn Phúc

Sinh năm: 1975

Địa chỉ: 179/38 Bùi Ngọc Thu, P. Hiệp An, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương

Trình Độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

2002-06/2007	Nhân viên	Công ty Xổ số Kiến thiết và Dịch vụ Bình Dương
07/2007 – 04/2009	Nhân viên	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị – Becamex UDJ
04/2009 – 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 2013 Công ty có 107 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 119 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

- Nhằm tận dụng được khoảng cách giao hàng và hiệu quả vòng quay hoạt động của đội xe trộn để giảm giá thành, tăng năng lực cạnh tranh với các đơn vị khác, trong năm Công ty đã nhận chuyển nhượng lại toàn bộ dự án đang hoạt động tại KCN Sóng Thần 3 từ Công ty Lagfarge bằng vốn vay dài hạn ngân hàng, tổng vốn đầu tư là 13,8 tỷ đồng. Dự án này đã đi vào hoạt động ổn định từ tháng 7/2013 đến nay và sản lượng sản xuất chiếm trên 70% tổng sản lượng so với Xí nghiệp Mỹ Phước chỉ còn chưa đến 30%.



Xí nghiệp Bê tông nhận chuyển nhượng trong năm tại KCN Sóng Thần III

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

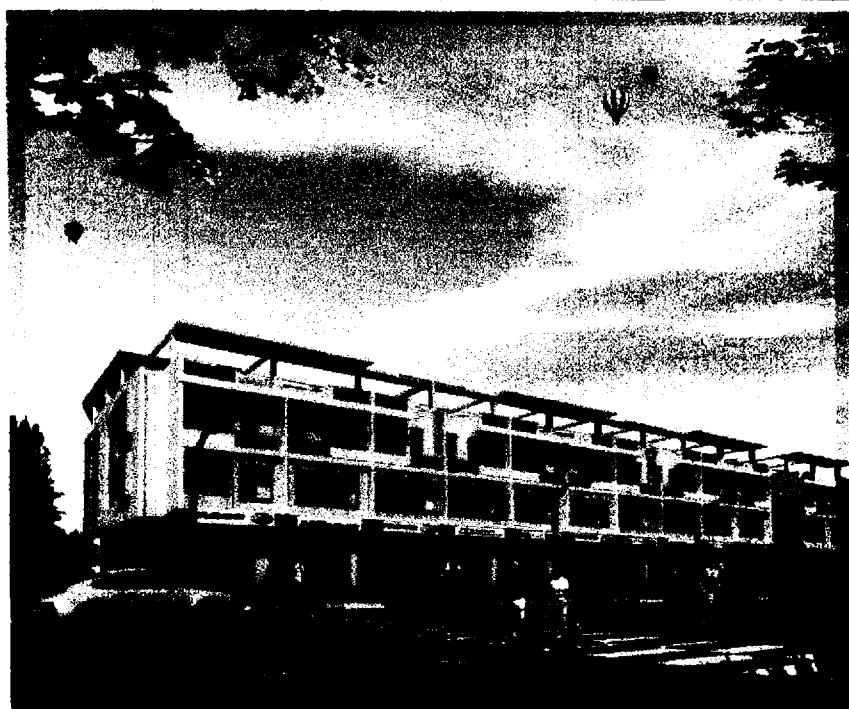
Đã triển khai từ cuối 2007 – Xây dựng hoàn thành năm 2009.

Đã bàn giao, ghi nhận doanh thu các năm trước 36 căn;

Bàn giao, ghi nhận doanh thu trong năm 28 căn;

Còn lại 40 căn.

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



NHÀ VUI

TT TƯ VẤN THIẾT KẾ NHÀ VUI HOANG VIỆT

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

Triển khai trong năm 2008 – Xây dựng hoàn thành năm 2009

Đã bàn giao, ghi nhận doanh thu các năm trước 20 căn;

Còn lại 27 căn



► Dự án nhà phố liên kế cao cấp GREEN PEARL - TP Mới Bình Dương:

Qui mô diện tích 39.658 m² - 182 căn nhà phố - Vốn đầu tư gần 1.050 tỷ đồng

Giai đoạn I triển khai xây dựng từ năm 2011 gồm 51 căn - năm 2012 hoàn thành

Đã bàn giao, ghi nhận doanh thu các năm trước 7 căn

Hoàn thiện Văn phòng Công ty 3 căn

Bàn giao, ghi nhận doanh thu trong năm 6 căn

Còn lại 35 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.

Đã đầu tư: 42 tỷ

Gồm các hạng mục:

Hạ tầng giao thông, thoát nước nội bộ;

CLB nhà khách trung tâm;

Hồ bơi trung tâm;

2 căn nhà;

Công viên cây xanh.



4. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính

ĐVT: đồng

Tổng giá trị tài sản	348.406.195.580	347.645.107.399	99,8%
Doanh thu thuần	250.009.457.444	208.055.015.290	83,2%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	55.835.723.779	19.227.920.548	34,5%
Lợi nhuận khác	655.755.777	(163.951.167)	(24,9%)
Lợi nhuận trước thuế	56.491.479.556	19.063.969.381	33,7%
Lợi nhuận sau thuế	44.383.315.660	14.515.299.858	32,7%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	70,6%	93,5%	

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	2,03	1,85	
+ Hệ số thanh toán nhanh:	0,75	0,78	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản:	0,36	0,42	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu:	0,57	0,73	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	1,26	1,19	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản:	0,72	0,60	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần:	0,18	0,07	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu:	0,20	0,07	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản:	0,13	0,04	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần:	0,22	0,09	

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

a. Cổ phần	Năm 2013	Năm 2012
Số lượng cổ phần đang lưu hành	16.500.000	16.500.000
Cổ phần phổ thông	16.500.000	16.500.000
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 20/03//2014

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	51,00 %
Tổng cộng			8.415.000	51.00 %

- Cổ đông lớn và cổ đông nhỏ:

Tại thời điểm 20/03/2014

1	Cổ đông lớn nắm giữ =>5%	1	8.415.000	51,00%
2	Cổ đông nhỏ nắm giữ <5%	626	8.085.000	49,00%
Tổng cộng			16.500.000	100,00%

- Cổ đông sáng lập:

Cơ cấu cổ đông góp vốn sáng lập tại thời điểm 20/03/2014

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	51,00 %
2	Nguyễn Thị Thùy Dương	A7 Đình Bộ Lĩnh – Phú Cường – Thủ Dầu Một – Bình Dương	372.000	2,25 %
3	Kiều Oanh	B4 Hoàng Văn Thụ - Khu DC Chánh Nghĩa – Thủ Dầu Một – Bình Dương	45.000	0,27 %
Tổng cộng			8.832.000	53.53 %

- Cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân:

Tại thời điểm 20/03/2014

1	Cổ đông tổ chức	6	9.092.240	55,10%
2	Cổ đông cá nhân	621	7.407.760	44,90%
Tổng cộng		627	16.500.000	100,00%

- Cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài:

Tại thời điểm 22/03/2013

1	Cổ đông trong nước	620	15.904.300	96,39%
2	Cổ đông nước ngoài	7	595.700	3,61%
Tổng cộng		627	16.500.000	100,00%

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng giám đốc

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

a. Bê tông trộn sẵn

ĐVT: Triệu đồng

Doanh thu	137.123	132.000	161.773	103,9%	84,8%
Lợi nhuận sau thuế	3.946	4.330	10.924	91,1%	36,1%

Về thị trường phát triển kinh doanh bê tông, do tình hình bất động sản vẫn còn khó khăn, các công trình xây dựng ngày càng giảm nhiều, áp lực cạnh tranh giữa các đơn vị ngày càng khốc liệt do nhu cầu xây dựng thì ít mà nguồn cung thì nhiều. Cạnh tranh càng nhiều càng đẩy mạnh bằng giá ngày càng giảm theo, do đó lợi nhuận trên một đơn vị sản phẩm cũng ngày càng ít đi. Hơn nữa do Công ty đầu tư thêm trạm mới tại KCN Sóng Thần III từ nguồn vốn vay nên phải gánh thêm chi phí khấu hao và chi phí lãi vay là những yếu tố ảnh hưởng đến lợi nhuận sau thuế của năm chỉ đạt được 91% so kế hoạch, trong khi doanh thu vượt gần 4% kế hoạch.

Nhằm tận dụng được khoảng cách giao hàng và hiệu quả vòng quay hoạt động của đội xe trộn để giảm giá thành, tăng năng lực cạnh tranh với các đơn vị khác, trong năm Công ty đã nhận chuyển nhượng lại toàn bộ dự án đang hoạt động tại KCN Sóng Thần 3 từ Công ty Lagfarge bằng vốn vay dài hạn ngân hàng, tổng vốn đầu tư là 13,77 tỷ đồng. Dự án này đã đi vào hoạt động ổn định từ tháng 7/2013 đến nay và sản lượng sản xuất chiếm trên 70% tổng sản lượng so với Xí nghiệp Mỹ Phước chỉ còn chưa đến 30%.



Xí nghiệp Bê tông nhận chuyển nhượng trong năm tại KCN Sóng Thần III



Xí nghiệp bê tông BECAMEX UDJ tại Khu CN Mỹ Phước 1 hiện nay

b. Kinh doanh bất động sản

ĐVT: Triệu đồng

Sản lượng (căn)	34	19	-	178,9%	
SL đất nền (m2)	1.908	9.083	59.976	21,0%	3,2%
Doanh thu	70.079	80.000	86.837	87,6%	80,7%
Lợi nhuận sau thuế	10.882	13.870	32.436	78,5%	33,5%

Với tình hình kinh doanh bất động sản qua năm 2013 chỉ với điểm sáng duy nhất là từ dự án nhà ở Bàu Bàng qua thông tin thành lập khu trung tâm hành chính huyện mới nên tình hình kinh doanh tại đây khả quan hơn mong đợi, riêng dự án này trong năm đã bán và bàn giao khách hàng được 28 căn (kế hoạch 13 căn), vượt kế hoạch 15 căn.

Kinh doanh nhà ở trong năm vượt kế hoạch 15 căn (KH 19 căn) trong khi đất nền lại không thể thực hiện được như mong đợi, do phần đất của lô A8 Bàu Bàng 6.897 m2 chưa được triển khai. Cuối năm chỉ có thể đạt 21% sản lượng tương đương 1.908 m2 của phần đất khu HA - Mỹ Phước 3 còn lại của các năm trước.

Đây chính là yếu tố đã phản ánh vì sao lợi nhuận sau thuế chỉ có thể đạt 78,5% nhưng doanh thu lại đến hơn 87%.

2. Tình hình tài chính

Tình hình tài sản

Ngoài khoản phải thu quá hạn 495.112.425 đồng mà Công ty đã trích lập dự phòng 495.112.425 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; Các chỉ tiêu kinh doanh dù không đạt được mục tiêu kế hoạch nhưng xét trong điều kiện nền kinh tế chung hiện tại thì rất đáng khích lệ; Giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ luôn hoạt động tốt đáp ứng được yêu cầu quản lý chặt chẽ ở tất cả các khâu công việc; Giám sát 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 nghiêm nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước...

V. Quản trị Công ty

1. Hội đồng quản trị

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

1	Nguyễn Văn Dũng	280457860	A7 Dinh Bộ Lĩnh – phường Phú Cường – thị xã 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 Viêt Cương	280439297	Phường Phú Hòa – Thủ Dầu Một – Bình Dương	-	-	Thành viên (độc lập)
4	Kiều Oanh	280008175	Cty XNK Bình Dương – P. Phú Hòa – Thủ Dầu Một – Bình Dương	45.000	0,27	Thành viên (độc lập)
5	Nguyễn Minh Đồng	280347158	84/2 Đường 30/4, Phường Phú Hòa, Thủ Dầu Một, Bình Dương	20.000	0,12	Thành viên kiêm TGD

b. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm, HĐQT đã tiến hành 7 phiên họp với số lượng tham gia đầy đủ của tất cả 5 thành viên để thảo luận đưa ra các giải pháp, các quyết định kịp thời nhằm giám sát, đánh giá kết quả hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và đưa ra định hướng, quyết sách chỉ đạo thực hiện các hoạt động của Công ty đi đúng định hướng, tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Điều hành thực hiện nhiệm vụ các chỉ tiêu kinh doanh đã đặt ra. Cụ thể qua các quyết định như sau:

- Triển khai chỉ đạo tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2013;
- Triển khai thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013, đảm bảo các hoạt động của công ty đều tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Thông qua và thống nhất phương án đầu tư thêm 1 trạm trộn bê tông qua việc nhận chuyển nhượng lại của đơn vị Lafarge tại Khu công nghiệp Sóng Thần 3 bằng nguồn vốn vay dài hạn.
- Đánh giá công tác điều hành hoạt động Công ty của Ban tổng giám đốc, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch năm 2013 và xây dựng chỉ tiêu kế hoạch năm 2014, xây dựng kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014...

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

1	Nguyễn Văn Dũng	Chủ tịch	x	x
2	Nguyễn Hoàn Vũ	Thành viên	x	x
3	Quảng Văn Việt Cường	Thành viên	x	x
4	Nguyễn Minh Đông	Thành viên	x	x

2. Ban kiểm soát

a. Thành viên Ban kiểm soát

1	Dương Thị Hồng Ty	280008357	648 Khu 9 – P. Phú Hòa – Thủ Dầu Một – Bình Dương	27.300	0,17	Trưởng ban (độc lập)
2	Nguyễn Thị Thanh Nhân	280581681	A11/1 Bàu Bàng – Chánh Nghĩa – Thủ Dầu Một – Bình Dương	-	-	Thành viên (độc lập)
3	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)

b. Hoạt động của Ban kiểm soát

Từ sau Đại hội đồng cổ đông thường niên 2013, Ban KS đã tiến hành 2 phiên họp:

- Phiên thứ nhất: Triển khai kế hoạch kiểm soát, phân công nhiệm vụ từng thành viên.
- Phiên thứ 2: Đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và thông qua báo cáo kiểm soát năm 2013

Các công việc đã thực hiện:

- + Kiểm tra giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị;
- + Kiểm tra giám sát việc tổ chức điều hành của Ban Tổng giám đốc;
- + Kiểm tra các báo cáo tài chính quý, bán niên, năm của Công ty và báo cáo kiểm toán;
- + Xem xét báo cáo kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và báo cáo của Tổng giám đốc trình đại hội cổ đông.

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

1	Nguyễn Văn Dũng	Chủ tịch	-	-	75.225.960	75.225.960
2	Nguyễn Hoàn Vũ	Phó chủ tịch (độc lập)	-	-	60.180.768	60.180.768
3	Quảng Văn Việt Cường	Thành viên (độc lập)	-	-	52.658.171	52.658.171
4	Kiều Oanh	Thành viên (độc lập)	-	-	52.658.171	52.658.171
5	Nguyễn Minh Đông	Thành viên kiêm TGD	445.299.855	192.571.538	52.658.171	690.529.564
Tổng cộng			445.299.855	192.571.538	293.381.241	931.252.634

Ban kiểm soát

ĐVT: Đồng

1	Dương Thị Hồng Ty	Trưởng ban (độc lập)	-	-	52.658.171	52.658.171
2	Nguyễn Thị Thanh Nhân	Thành viên (độc lập)	-	-	32.597.915	32.597.915
3	Nghiêm Hoài Ân	Thành viên (NV kinh doanh)	91.067.471	35.444.052	32.597.915	159.109.438
Tổng cộng			91.067.471	35.444.052	117.854.001	244.365.524

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2012 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

**Kính gửi: QUÝ 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, được lập ngày 19 tháng 02 năm 2014, từ trang 07 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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, 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 đo 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 2013, 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

Nguyễn Chí Dũng - Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0100-2013-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2014

Đỗ Thị Mai Loan - Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0090-2013-008-1

2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN		100		248.839.815.615	257.866.911.666
I. Tiền và các khoản tương đương tiền		110	V.1	3.507.422.754	8.143.489.659
1. Tiền		111		3.507.422.754	8.143.489.659
2. Các khoản tương đương tiền		112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn		121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn		130		101.580.735.645	87.280.620.078
1. Phải thu khách hàng		131	V.2	89.933.840.642	70.404.038.423
2. Trả trước cho người bán		132	V.3	3.727.013.766	1.852.961.297

3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	-	-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	134	-	-	-
5.	Các khoản phải thu khác	135	V.4	8.414.993.662	15.466.618.806
6.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	V.5	(495.112.425)	(442.998.448)
IV.	Hàng tồn kho	140		142.838.171.721	158.357.582.410
1.	Hàng tồn kho	141	V.6	142.838.171.721	158.357.582.410
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		913.485.495	4.085.219.519
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	719.559.321	1.046.927.284
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	2.115.608.947
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	460.534.737
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	158	V.8	193.926.174	462.148.551

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B-	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		98.805.291.784	90.539.283.914
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		44.236.100.000	41.315.500.000
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.9	44.236.100.000	41.315.500.000
2.	Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3.	Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4.	Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II.	Tài sản cố định	220		54.483.688.528	49.223.783.914
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	49.178.292.968	47.720.285.383
	<i>Nguyên giá</i>	222		95.239.512.458	84.877.552.115
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(46.061.219.490)	(37.157.266.732)

2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	-	-	
	Nguyên giá	225	-	-	
	Giá trị hao mòn lũy kế	226	-	-	
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.11	5.305.395.560	1.503.498.531
	Nguyên giá	228		5.553.600.000	1.685.600.000
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(248.204.440)	(182.101.469)
4.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III.	Bất động sản đầu tư	240		-	-
	Nguyên giá	241		-	-
	Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV.	Các khoản 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 dài hạn khác	258		-	-
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V.	Tài sản dài hạn khác	260		85.503.256	-
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261		85.503.256	-
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		347.645.107.399	348.406.195.580

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A -	NỢ PHẢI TRẢ	300		146.970.430.511	126.989.820.197
I.	Nợ ngắn hạn	310		134.299.430.511	126.989.820.197

1.	Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	1.100.000.000	-
2.	Phải trả người bán	312	V.13	41.130.493.571	50.275.699.409
3.	Người mua trả tiền trước	313	V.14	35.619.690.602	47.537.981.215
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	2.063.899.544	108.704.184
5.	Phải trả người lao động	315		2.175.733.158	725.718.498
6.	Chi phí phải trả	316	V.16	48.628.024.998	25.471.985.029
7.	Phải trả nội bộ	317		-	-
8.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9.	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.17	2.565.076.866	2.451.473.470
10.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	V.18	778.821.819	-
11.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.19	237.689.953	418.258.392
12.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
II.	Nợ dài hạn	330		12.671.000.000	-
1.	Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2.	Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3.	Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4.	Vay và nợ dài hạn	334	V.20	12.671.000.000	-
5.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6.	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7.	Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8.	Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B -	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		200.674.676.888	221.416.375.383
I.	Vốn chủ sở hữu	410		200.674.676.888	221.416.375.383
1.	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.21	165.000.000.000	165.000.000.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3.	Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-

4.	Cổ phiếu quỹ	414	-	-	
5.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415	-	-	
6.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416	-	-	
7.	Quỹ đầu tư phát triển	417	V.21	8.048.392.208	5.829.226.425
8.	Quỹ dự phòng tài chính	418	V.21	8.048.392.208	5.829.226.425
9.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	-	-	
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.21	19.577.892.472	44.757.922.533
11.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421	-	-	
12.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422	-	-	
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	-	-	
1.	Nguồn kinh phí	432	-	-	
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433	-	-	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440		347.645.107.399	348.406.195.580

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh		
		Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	208.055.015.290	262.098.247.015
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	-	12.088.789.571
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	208.055.015.290	250.009.457.444
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	179.521.431.616	179.496.740.552
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		28.533.583.674	70.512.716.892
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	58.024.146	792.275.038
7. Chi phí tài chính	22		738.814.150	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		738.814.150	-
8. Chi phí bán hàng	24	VI.4	265.745.682	7.588.663.545
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	8.359.127.440	7.880.604.606
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		19.227.920.548	55.835.723.779
11. Thu nhập khác	31	VI.6	454.139.786	837.764.405
12. Chi phí khác	32	VI.7	618.090.953	182.008.628
13. Lợi nhuận khác	40		(163.951.167)	655.755.777
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19.063.969.381	56.491.479.556
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	4.548.669.523	12.108.163.896
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>14.515.299.858</u>	<u>44.383.315.660</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	<u>880</u>	<u>2.690</u>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2013

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	.	19.063.969.381	56.491.479.556
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.10, 11	9.204.525.807	8.561.243.426
- Các khoản dự phòng	03	V.5	52.113.977	195.442.235
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	(534.001.001)
- Chi phí lãi vay	06		738.814.150	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		29.059.423.315	64.714.164.216
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(14.428.463.483)	54.744.231.885
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		15.660.964.023	(31.639.009.426)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		3.274.940.504	(36.855.142.986)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		367.519.993	311.182.810
- Tiền lãi vay đã trả	13		(713.337.800)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.15	(3.073.464.594)	(19.071.214.463)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	21.715.500.200
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(2.545.021.722)	(33.026.361.839)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		27.602.560.236	20.893.350.397
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.10, 11	(14.731.639.041)	(3.290.160.454)
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		-	675.945.445
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(14.731.639.041)	(2.614.215.009)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2013

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		19.063.969.381	56.491.479.556
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.10, 11	9.204.525.807	8.561.243.426
- Các khoản dự phòng	03	V.5	52.113.977	195.442.235
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	(534.001.001)
- Chi phí lãi vay	06		738.814.150	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		29.059.423.315	64.714.164.216
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(14.428.463.483)	54.744.231.885
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		15.660.964.023	(31.639.009.426)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		3.274.940.504	(36.855.142.986)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		367.519.993	311.182.810
- Tiền lãi vay đã trả	13		(713.337.800)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.15	(3.073.464.594)	(19.071.214.463)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	21.715.500.200
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(2.545.021.722)	(33.026.361.839)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		27.602.560.236	20.893.350.397
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.10, 11	(14.731.639.041)	(3.290.160.454)
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		-	675.945.445
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(14.731.639.041)	(2.614.215.009)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
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 chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	V. 20	13.771.000.000	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V. 21	(31.277.988.100)	(31.231.550.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(17.506.988.100)	(31.231.550.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(4.636.066.905)	(12.952.414.612)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	8.143.489.659	21.095.904.271
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	3.507.422.754	8.143.489.659

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Sản xuất, dịch vụ, thương mại.
3. **Ngành nghề kinh doanh** : Sản xuất bê tông trộn sẵn; 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. **Nhân viên**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 Công ty có 107 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 119 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).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ 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 và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.
3. **Hình thức kế toán áp dụng**
Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

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 tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Đối với nguyên vật liệu: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Đối với hàng hoá bất động sản và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, 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.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp nhập trước, xuất trước đối với nguyên vật liệu, bình quân đối với hàng hóa bất động sản và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hòa đơn, chứng từ.

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 hoặc giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

5. 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 không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính 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 - 35
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 08

6. Tài sản thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được khấu hao trong 50 năm.

Phần mềm máy tính

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

Chi phí thiết kế trang web

Chi phí thiết kế trang web bao gồm tất cả các chi phí liên quan trực tiếp đến việc thiết lập trang web. Chi phí này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

8. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

9. Chi phí trả trước dài hạn

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 02 năm.

10. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng.

11. Trợ cấp thôi việc và bảo hiểm thất nghiệp

Công ty phải chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức chi trả bằng $\frac{1}{2}$ tháng lương cộng phụ cấp lương (nếu có) bình quân của sáu tháng liền kề trước thời điểm thôi việc cho 1 năm làm việc.

Theo Luật bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 Công ty phải đóng quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do cơ quan Bảo hiểm xã hội Việt Nam quản lý với tỷ lệ 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của người lao động hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ qui định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp Công ty không phải trả trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của người lao động từ ngày 01 tháng 01 năm 2009.

Trợ cấp thôi việc được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp khi chi trả cho người lao động.

12. Các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng cho bảo hành sản phẩm được lập cho từng công trình xây lắp có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng chi phí bảo hành được ước tính bằng 02% trên doanh thu công trình xây lắp có yêu cầu bảo hành.

13. Nguồn vốn kinh doanh

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty là vốn đầu tư của chủ sở hữu và được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

14. Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

15. Trích lập các quỹ

Các quỹ được trích lập và sử dụng như sau:

	<u>Mục đích</u>
• Quỹ đầu tư phát triển	Mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư theo chiều sâu của Công ty
• Quỹ dự phòng tài chính	Bù đắp những tổn thất, thiệt hại xảy ra trong quá trình kinh doanh hoặc các trường hợp bất khả kháng, ngoài dự kiến như thiên tai, hỏa hoạn,....
• Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động

Mức trích lập các quỹ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội cổ đông hàng năm.

16. 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 Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. 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 trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu cũng như quyền quản lý hàng hóa, thành phẩm đó được chuyển giao cho người mua, và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì doanh thu được ghi nhận căn cứ vào tỷ lệ dịch vụ hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh số IV.6.

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

Tiền lãi

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

18. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty chỉ có nhóm các khoản cho vay và phải thu.

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

19. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ và các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

20. Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

21. Báo cáo theo bộ phận

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

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

22. 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.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VII.1.

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	80.200.410	10.115.136
Tiền gửi ngân hàng	3.427.222.344	8.133.374.523
Cộng	<u>3.507.422.754</u>	<u>8.143.489.659</u>

2. Phải thu khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các khách hàng mua bê tông tươi	47.452.161.330	54.518.297.754
Các khách hàng mua nhà dự án xây dựng	42.273.608.897	15.277.893.250
Các khách hàng thuê xe cơ giới	208.070.415	607.847.419
Cộng	<u>89.933.840.642</u>	<u>70.404.038.423</u>

3. Trả trước cho người bán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ứng trước cho nhà thầu xây dựng	3.652.563.766	1.696.293.335
Ứng trước cho các nhà cung cấp khác	74.450.000	156.667.962
Cộng	<u>3.727.013.766</u>	<u>1.852.961.297</u>

4. Các khoản phải thu khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu tiền chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty cổ phần vật liệu Becamex	5.010.245.948	10.102.646.188
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính (tiền ứng kinh doanh bất động sản)	750.202.442	1.195.550.596
Thuế GTGT đầu ra của khách hàng ứng trước tiền chuyển nhượng bất động sản.	2.616.901.566	4.146.069.320

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu khác	37.643.706	22.352.702
Cộng	8.414.993.662	15.466.618.806

5. **Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**
 Khoản dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn trên 03 năm.

Tình hình biến động dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	442.998.448	247.556.213
Trích lập dự phòng bổ sung	52.113.977	195.442.235
Số cuối năm	495.112.425	442.998.448

6. **Hàng tồn kho**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyên liệu, vật liệu	2.964.166.023	3.992.620.623
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	86.045.152.657	81.286.406.846
Hàng hóa bất động sản	53.828.853.041	73.078.554.941
Cộng	142.838.171.721	158.357.582.410

7. **Chi phí trả trước ngắn hạn**
 Công cụ, dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ.

8. **Tài sản ngắn hạn khác**
 Tạm cho cho nhân viên.

9. **Phải thu dài hạn của khách hàng**
 Phải thu của khách hàng mua nhà dự án xây dựng.

10. **Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá					
Số đầu năm	13.962.644.288	16.763.509.319	52.987.408.367	1.163.990.141	84.877.552.115
Tăng trong năm	2.568.792.946	8.200.454.545	-	150.545.550	10.919.793.041
Mua sắm mới	2.568.792.946	8.200.454.545	-	82.391.550	10.851.639.041
Phân loại lại	-	-	-	68.154.000	68.154.000
Giảm trong năm	(178.803.434)	(124.764.764)	(68.154.000)	(186.110.500)	(557.832.698)
Điều chỉnh sang chi phí trả trước	(37.250.100)	(124.764.764)	-	(186.110.500)	(348.125.364)
Phân loại lại	-	-	(68.154.000)	-	(68.154.000)
Giảm khác	(141.553.334)	-	-	-	(141.553.334)
Số cuối năm	16.352.633.800	24.839.199.100	52.919.254.367	1.128.425.191	95.239.512.458
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	630.500.000	-	-	660.218.476	1.290.718.476

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	1.155.602.323	8.478.980.846	26.831.157.131	691.526.432	37.157.266.732
Tăng trong năm	541.560.780	2.517.812.501	5.897.454.612	176.410.343	9.133.238.236
Khấu hao trong năm	541.560.780	2.517.812.501	5.897.454.612	169.594.943	9.126.422.836
Phân loại lại	-	-	-	6.815.400	6.815.400
Giảm trong năm	(28.694.242)	(73.430.824)	(6.815.400)	(120.345.012)	(229.285.478)
Điều chỉnh sang chi phí trả trước	(28.694.242)	(73.430.824)	-	(120.345.012)	(222.470.078)
Phân loại lại	-	-	(6.815.400)	-	(6.815.400)
Số cuối năm	1.668.468.861	10.923.362.523	32.721.796.343	747.591.763	46.061.219.490
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	12.807.041.965	8.284.528.473	26.156.251.236	472.463.709	47.720.285.383
Số cuối năm	14.684.164.939	13.915.836.577	20.197.458.024	380.833.428	49.178.292.968
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 38.140.832.612 VND và 21.824.705.318 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương.

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Chi phí thiết kế trang Web	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	1.633.600.000	40.000.000	12.000.000	1.685.600.000
Mua sắm mới	3.880.000.000	-	-	3.880.000.000
Chuyển sang chi phí trả trước	-	-	(12.000.000)	(12.000.000)
Số cuối năm	5.513.600.000	40.000.000	-	5.553.600.000
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	130.470.528	40.000.000	11.630.941	182.101.469
Khấu hao trong năm	77.733.912	-	369.059	78.102.971
Chuyển sang chi phí trả trước	-	-	(12.000.000)	(12.000.000)
Số cuối năm	208.204.440	40.000.000	-	248.204.440

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Phần mềm máy tính</u>	<u>Chi phí thiết kế trang Web</u>	<u>Cộng</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	1.503.129.472	-	369.059	1.503.498.531
Số cuối năm	5.305.395.560	-	-	5.305.395.560
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

Quyền sử dụng đất có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 3.880.000.000 VND và 3.834.883.720 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương.

12. Vay và nợ ngắn hạn

Vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (xem thuyết minh số V.20).

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ ngắn hạn như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	-	-
Kết chuyển từ vay dài hạn	1.100.000.000	-
Số cuối năm	1.100.000.000	-

13. Phải trả người bán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các nhà cung cấp liên quan đến hoạt động sản xuất bê tông tươi	36.790.422.371	47.622.817.993
Các nhà cung cấp liên quan đến hoạt động nhà dự án xây dựng	3.989.415.212	2.415.992.266
Các nhà cung cấp liên quan đến hoạt động cho thuê xe cơ giới	350.655.988	236.889.150
Cộng	41.130.493.571	50.275.699.409

14. Người mua trả tiền trước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các khách hàng ứng trước tiền mua bất động sản	35.585.160.300	47.501.031.200
Các khoản khách hàng ứng trước khác	34.530.302	36.950.015
Cộng	35.619.690.602	47.537.981.215

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa		1.013.554.003	(457.181.334)	556.372.669
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(460.534.737)	4.983.428.858	(3.073.464.594)	1.449.429.527
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyên nhượng bất động sản	73.253.503	141.975.346	(172.559.106)	42.669.743
Thuế thu nhập cá nhân	35.450.681	1.223.045.473	(1.243.068.549)	15.427.605
Các loại thuế khác	-	14.256.165	(14.256.165)	-
Cộng	(351.830.553)	7.376.259.845	(4.960.529.748)	2.063.899.544

Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa được trình bày ở chi tiêu Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước.

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 25%.

Đối với dự án nhà máy sản xuất bê tông trong Khu công nghiệp Mỹ Phước, Công ty được miễn thuế 03 năm, giảm 50% số thuế phải nộp trong 05 năm tiếp theo cho phần thu nhập tăng thêm từ dự án đầu tư mang lại. Năm 2009 là năm đầu tiên Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp theo Công văn số 3599/CT-Ktr1 ngày 03 tháng 4 năm 2009 của Cục thuế Bình Dương.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	19.063.969.381	56.491.479.556
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	617.943.984	149.044.894
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	19.681.913.365	56.640.524.450
<i>Trong đó:</i>		
- Thu nhập chịu thuế của hoạt động sản xuất bê tông được ưu đãi	2.974.470.546	11.972.026.117
- Thu nhập chịu thuế của các hoạt động không được ưu đãi	16.707.442.819	44.668.498.333
Thu nhập tính thuế	19.681.913.365	56.640.524.450
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	4.920.478.341	14.160.131.113
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm	(371.808.818)	(1.496.503.265)
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm theo Thông tư 140/2012/TT-BTC	-	(555.463.952)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.548.669.523	12.108.163.896
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm</i>	<i>(587.323.500)</i>	-
<i>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</i>	<i>1.022.082.835</i>	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	4.983.428.858	12.108.163.896

Theo Luật số 32/2013/QH13 về sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2013, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông giảm từ 25% xuống còn 22% từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 và bằng 20% từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

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 qui định tại Thông tư 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 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 qui định.

16. Chi phí phải trả

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trích trước chi phí công trình	48.527.548.648	25.396.985.029
Lãi vay trích trước	25.476.350	-
Chi phí khác	75.000.000	75.000.000
Cộng	48.628.024.998	25.471.985.029

17. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	377.931.161	285.226.379
Cổ tức phải trả	587.461.900	515.450.000
Công ty cổ phần dịch vụ thương mại và xây dựng địa ốc Kim Oanh – Phải trả tiền ký quỹ mua nhà	939.519.950	1.084.807.450
Nhận tiền ký quỹ của đội xe	615.786.943	514.691.073
Các khoản phải trả khác	44.376.912	51.298.568
Cộng	2.565.076.866	2.451.473.470

18. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Dự phòng nợ phải trả ngắn hạn liên quan đến chi phí bảo hành nhà ở. Chi tiết phát sinh như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	-	458.953.636
Tăng do trích lập	778.821.819	-
Hoàn nhập chi phí bảo hành	-	420.197.273
Chi phí bảo hành đã sử dụng	-	(38.756.363)
Số cuối năm	<u>778.821.819</u>	<u>-</u>

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	418.258.392	578.438.082
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	2.219.165.783	1.856.118.649
Chi quỹ	(2.399.734.222)	(2.016.298.339)
Số cuối năm	<u>237.689.953</u>	<u>418.258.392</u>

20. Vay và nợ dài hạn

Khoản vay dài hạn của Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để mua trạm trộn bê tông Lafarge ở KCN Sóng Thần 3 với lãi suất thả nổi được điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng tại từng thời kỳ, thời hạn vay 07 năm. Khoản vay này được bảo đảm bằng việc thế chấp 23 xe trộn bê tông hiệu Huyndai, quyền sử dụng đất thuê và các máy móc, thiết bị hình thành trên trên đất tại ô số A4, lô CN3, KCN Sóng Thần 3 (xem thuyết minh số V.10 và V.11).

Kỳ hạn thanh toán vay và nợ dài hạn:

Từ 01 năm trở xuống	1.100.000.000
Trên 01 năm đến 05 năm	<u>12.671.000.000</u>
Tổng nợ	<u>13.771.000.000</u>

Chi tiết phát sinh của khoản vay và nợ dài hạn như sau:

Số đầu năm	-
Số tiền vay phát sinh	13.771.000.000
Kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	<u>(1.100.000.000)</u>
Số cuối năm	<u>12.671.000.000</u>

21. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 01 đính kèm.

Cổ tức

Trong năm, Công ty đã chi trả cổ tức cho các cổ đông là 31.277.988.100 VND (năm trước là 31.231.550.000 VND).

Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	16.500.000	16.500.000

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đã bán 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	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16.500.000	16.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	16.500.000	16.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng doanh thu	208.055.015.290	262.098.247.015
- Doanh thu bán bê tông tươi	137.122.994.754	161.772.838.612
- Doanh thu bán nhà dự án xây dựng	70.079.486.152	98.925.923.894
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	433.121.444	709.985.243
- Doanh thu bán vật liệu xây dựng	419.412.940	689.499.266
Các khoản giảm trừ doanh thu (hàng bán bị trả lại)	-	(12.088.789.571)
Doanh thu thuần	<u>208.055.015.290</u>	<u>250.009.457.444</u>
<i>Trong đó:</i>		
- Doanh thu thuần bán bê tông tươi	137.122.994.754	161.772.838.612
- Doanh thu thuần bán nhà dự án xây dựng	70.079.486.152	86.837.134.323
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	433.121.444	709.985.243
- Doanh thu thuần bán vật liệu xây dựng	419.412.940	689.499.266

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của bê tông tươi ⁽ⁱ⁾	126.103.533.155	144.689.257.756
Giá vốn của nhà dự án xây dựng	51.724.473.279	33.299.964.254
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	527.377.464	837.662.411
Giá vốn của vật liệu xây dựng	387.225.899	669.856.131
Dự phòng bảo hành công trình xây lắp	778.821.819	-
Cộng	<u>179.521.431.616</u>	<u>179.496.740.552</u>

(i) Giá vốn của thành phẩm đã cung cấp như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp	86.440.841.528	105.989.294.722
Chi nhân công trực tiếp	6.924.257.003	6.532.938.683
Chi phí sản xuất chung	32.738.434.624	32.167.024.351
Tổng chi phí sản xuất	<u>126.103.533.155</u>	<u>144.689.257.756</u>
Chênh lệch chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-
Tổng giá thành sản xuất	<u>126.103.533.155</u>	<u>144.689.257.756</u>
Chênh lệch tồn kho thành phẩm	-	-
Giá vốn của bê tông tươi	<u>126.103.533.155</u>	<u>144.689.257.756</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	-	534.001.001
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	58.024.146	258.274.037
Cộng	<u>58.024.146</u>	<u>792.275.038</u>

4. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	-	39.264.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	265.745.682	7.540.278.545
Chi phí khác	-	9.120.500
Cộng	<u>265.745.682</u>	<u>7.588.663.545</u>

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	5.068.762.126	4.434.661.560
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	168.242.555	481.685.421
Chi phí khấu hao tài sản cố định	782.124.323	630.618.426
Chi phí dự phòng	52.113.977	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	493.087.255	703.071.136
Chi phí khác	1.794.797.204	1.630.568.063
Cộng	<u>8.359.127.440</u>	<u>7.880.604.606</u>

6. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu từ tiền phạt vi phạm hợp đồng	442.199.200	389.085.572
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình xây lắp	-	420.197.273
Các khoản thu nhập khác	11.940.586	28.481.560
Cộng	<u>454.139.786</u>	<u>837.764.405</u>

7. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí khấu hao của tài sản cố định không sử dụng	150.078.326	118.644.894
Các khoản chi phí khác	468.012.627	63.363.734
Cộng	<u>618.090.953</u>	<u>182.008.628</u>

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	14.515.299.858	44.383.315.660
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		44.383.315.660
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	16.500.000	16.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>880</u>	<u>2.690</u>

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	100.253.482.688	120.454.861.018
Chi phí nhân công	15.344.611.776	12.703.845.140
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.054.447.481	8.269.733.392
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.822.630.179	12.438.498.281
Chi phí khác	7.061.728.329	6.291.588.076
Cộng	<u>150.536.900.453</u>	<u>160.158.525.907</u>

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Giao dịch với các bên liên quan*****Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan***

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	1.575.972.845	1.290.405.400
Tiền thưởng	429.136.046	378.940.000
Cộng	<u>2.005.108.891</u>	<u>1.669.345.400</u>

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty đầu tư và phát triển công nghiệp - TNHH một thành viên	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
Công ty cổ phần câu lạc bộ bóng đá Bình Dương	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty cổ phần xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex	Công ty cùng Tập đoàn

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Tổng Công ty đầu tư và phát triển công nghiệp – TNHH một thành viên</i>		
Cung cấp bê tông	26.093.074.075	35.265.355.824
Mua quyền sử dụng đất	-	43.688.832.000
Thuê mặt bằng	109.090.909	-
<i>Công ty cổ phần phát triển hạ tầng kỹ thuật</i>		
Cung cấp bê tông	789.406.830	202.946.500
Mua thẻ cầu đường	32.727.273	54.000.000
<i>Công ty cổ phần khoáng sản Becamex</i>		
Nhập mua đá xây dựng	4.504.419.793	-
<i>Công ty cổ phần xây dựng và giao thông Bình Dương</i>		
Cung cấp bê tông	42.435.965.932	88.274.231.211
Thuê xây dựng hạ tầng bất động sản	-	10.998.405.933
Phải trả tiền thiết kế bảng quảng cáo	534.545.455	-
<i>Công ty cổ phần vật liệu xây dựng Becamex</i>		
Mua gạch	94.041.818	-
<i>Công ty cổ phần bê tông Becamex</i>		
Cung cấp bê tông	2.074.854.697	4.370.647.594
Cho thuê xe cơ giới	15.564.000	-

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty cổ phần xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex		
Mua xi măng	3.822.877.182	16.462.382.000
Công ty cổ phần câu lạc bộ bóng đá Bình Dương		
Mua dịch vụ quảng cáo	247.000.000	-
Công ty cổ phần kinh doanh và phát triển Bình Dương		
Mua xi măng	84.000.218	-
Mua dịch vụ bơm bê tông	4.909.080	-

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tổng Công ty đầu tư và phát triển công nghiệp – TNHH một thành viên		
Phải thu tiền cung cấp bê tông, dịch vụ vận chuyển xe ben, hoạt động xe cơ giới, san lấp mặt bằng	6.217.596.062	2.402.242.403
Phải thu tiền trả trước mua quyền sử dụng đất		-
Công ty cổ phần phát triển hạ tầng kỹ thuật		
Phải thu tiền thí nghiệm nén mẫu bê tông	653.160.009	-
Công ty cổ phần xây dựng và giao thông Bình Dương		
Phải thu tiền cung cấp bê tông, cho thuê xe	19.303.147.303	41.211.584.778
Công ty cổ phần bê tông Becamex		
Phải thu tiền cung cấp bê tông, cho thuê xe	618.587.530	370.330.029
Công ty cổ phần kinh doanh và phát triển Bình Dương		
Phải thu tiền bán cổ phần	5.010.245.948	10.102.646.188
Cộng nợ phải thu	<u>31.802.736.852</u>	<u>54.086.803.398</u>
Tổng Công ty đầu tư và phát triển công nghiệp – TNHH một thành viên		
Phải trả tiền thuê mặt bằng	120.000.000	190.000.000
Công ty cổ phần bê tông Becamex		
Phải trả tiền thuê xe	17.120.400	-

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty cổ phần khoáng sản Becamex		
Phải trả tiền mua đá xây dựng	4.554.861.772	-
Công ty cổ phần vật liệu xây dựng Becamex		
Phải trả tiền mua gạch	71.026.305	-
Công ty cổ phần xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex		
Phải trả tiền mua xi măng	4.985.219.200	8.586.352.300
Công ty cổ phần câu lạc bộ bóng đá Bình Dương		
Phải trả tiền mua dịch vụ quảng cáo	99.000.000	-
Cộng nợ phải trả	<u>9.847.227.677</u>	<u>8.776.352.300</u>

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

2. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

Các chi phí chung được phân bổ cho từng bộ phận dựa trên tỷ lệ phần trăm doanh thu của từng bộ phận.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực bán bê tông tươi.
- Lĩnh vực bán nhà dự án xây dựng.
- Lĩnh vực cung cấp dịch vụ, hàng hóa: cho thuê xe ben, xe cơ giới, bán vật liệu xây dựng.

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty được thể hiện ở phụ lục 02 đính kèm.

Khu vực địa lý

Hoạt động của Công ty được phân bổ chủ yếu ở khu vực miền Nam Việt Nam.

3. Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập. Việc quản lý rủi ro được thực hiện chủ yếu bởi Phòng Kế toán – Tài chính theo các chính sách và các thủ tục đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng và tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt hoặc có tài sản đảm bảo đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính. Ngoài ra, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đơn đốc thu hồi.

Khoản phải thu khách hàng của Công ty liên quan đến nhiều đơn vị và cá nhân nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng có uy tín do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VII.4 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

Bảng phân tích về thời gian quá hạn và giảm giá của các tài sản tài chính như sau:

	Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Cộng
Số cuối năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.507.422.754	-	3.507.422.754
Phải thu khách hàng	133.674.828.217	495.112.425	134.169.940.642
Các khoản phải thu khác	5.024.732.109	-	5.024.732.109
Cộng	142.206.983.080	495.112.425	142.702.095.505
Số đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.143.489.659	-	8.143.489.659
Phải thu khách hàng	111.086.683.498	632.854.925	111.719.538.423
Các khoản phải thu khác	10.124.998.890	-	10.124.998.890
Cộng	129.355.172.047	632.854.925	129.988.026.972

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phải sinh (không bao gồm lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối năm			
Vay và nợ	1.100.000.000	12.671.000.000	13.771.000.000
Phải trả người bán	41.130.493.571	-	41.130.493.571
Các khoản phải trả khác	50.815.170.703	-	50.815.170.703
Cộng	93.045.664.274	12.671.000.000	105.716.664.274
Số đầu năm			
Vay và nợ	-	-	-
Phải trả người bán	50.275.699.409	-	50.275.699.409
Các khoản phải trả khác	27.638.232.120	-	27.638.232.120
Cộng	77.913.931.529	-	77.913.931.529

Ban Tổng Giám đốc cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty gồm có rủi ro lãi suất và rủi ro giả nguyên vật liệu.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chỉ liên quan các khoản vay có lãi suất thả nổi.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để đưa ra các quyết định hợp lý trong việc chọn thời điểm vay và kỳ hạn vay thích hợp nhằm có được các lãi suất có lợi nhất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có khoản vay với lãi suất thả nổi là 13.771.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 0 VND). Với giả định các biến số khác không thay đổi, nếu lãi suất các khoản vay VND có lãi suất thả nổi tăng/giảm 02% thì lợi nhuận trước thuế và vốn chủ sở hữu năm nay của Công ty sẽ giảm/tăng 275.420.000 VND (năm trước giảm/tăng 0 VND).

Rủi ro về giá nguyên vật liệu

Công ty quản lý rủi ro về giá nguyên vật liệu bằng cách theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý.

Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

Tài sản tài chính

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.507.422.754	-	8.143.489.659	-	3.507.422.754	8.143.489.659
Phải thu khách hàng	134.169.940.642	(495.112.425)	111.719.538.423	(442.998.448)	89.438.728.217	69.961.039.975
Các khoản phải thu khác	5.024.732.109	-	10.124.998.890	-	5.024.732.109	10.124.998.890
Cộng	142.702.095.505	(495.112.425)	129.988.026.972	(442.998.448)	97.970.883.080	88.229.528.524

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
	Vay và nợ	13.771.000.000	-	13.771.000.000
Phải trả người bán	41.130.493.571	50.275.699.409	41.130.493.571	50.275.699.409
Các khoản phải trả khác	50.815.170.703	27.638.232.120	50.815.170.703	27.638.232.120
Cộng	105.716.664.274	77.913.931.529	105.716.664.274	77.913.931.529

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này đo có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của khoản phải thu khách hàng và vay dài hạn được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

Phụ lục 01: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	<u>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</u>	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u>	<u>Quỹ dự phòng tài chính</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Số dư đầu năm trước	165.000.000.000	3.973.107.776	3.973.107.776	37.864.186.550	210.810.402.102
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	44.383.315.660	44.383.315.660
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	1.856.118.649	1.856.118.649	(6.139.579.677)	(2.427.342.379)
Chia cổ tức năm trước	-	-	-	(31.350.000.000)	(31.350.000.000)
Chia cổ tức năm trước	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	165.000.000.000	5.829.226.425	5.829.226.425	44.757.922.533	221.416.375.383
Số dư đầu năm nay	165.000.000.000	5.829.226.425	5.829.226.425	44.757.922.533	221.416.375.383
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	14.515.299.858	14.515.299.858
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	2.219.165.783	2.219.165.783	(7.323.247.084)	(2.884.915.518)
Chia cổ tức năm nay	-	-	-	(31.350.000.000)	(31.350.000.000)
Thuế bị truy thu trong năm nay	-	-	-	(1.022.082.835)	(1.022.082.835)
Số dư cuối năm nay	165.000.000.000	8.048.392.208	8.048.392.208	19.577.892.472	200.674.676.888

Phụ lục 02: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính:
VND

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực kinh doanh bê tông tươi	Lĩnh vực kinh doanh nhà dự án	Lĩnh vực cung cấp hàng hóa, dịch vụ	Các khoản loại trừ	Cộng
Năm nay					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	137.122.994.754	70.079.486.152	852.534.384	-	208.055.015.290
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	137.122.994.754	70.079.486.152	852.534.384	-	208.055.015.290
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	5.505.065.453	14.509.140.331	(105.495.232)	-	19.908.710.552
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					19.908.710.552
Doanh thu hoạt động tài chính					58.024.146
Chi phí tài chính					(738.814.150)
Thu nhập khác					454.139.786
Chi phí khác					(618.090.953)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(4.548.669.523)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					14.515.299.858
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	12.990.698.738	-	-	-	12.990.698.738
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	8.134.767.499	22.290.000	73.977.693	-	8.231.035.192
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	-	-	-	-	-

Phụ lục 02: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Lĩnh vực kinh doanh bê tông tươi	Lĩnh vực kinh doanh nhà dự án	Lĩnh vực cung cấp hàng hóa, dịch vụ	Các khoản loại trừ	Cộng
Năm trước					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	161.772.838.612	86.837.134.323	1.399.484.509	-	250.009.457.444
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	161.772.838.612	86.837.134.323	1.399.484.509	-	250.009.457.444
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	11.972.026.117	43.248.325.362	(176.902.738)	-	55.043.448.741
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					55.043.448.741
Doanh thu hoạt động tài chính					792.275.038
Chi phí tài chính					-
Thu nhập khác					837.764.405
Chi phí khác					(182.008.628)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(12.108.163.896)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					44.383.315.660
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	-	-	3.290.160.454	3.290.160.454
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	7.639.797.166	22.631.100	149.551.840	749.263.320	8.561.243.426
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	-	-	-	-	-

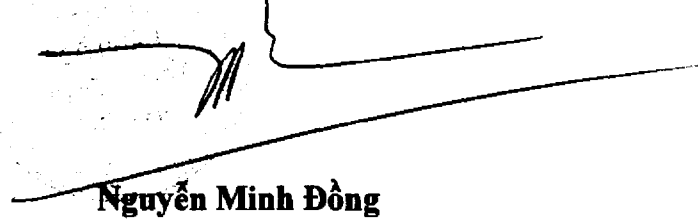
Phụ lục 02: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực kinh doanh bê tông tươi	Lĩnh vực kinh doanh nhà dự án	Lĩnh vực cung cấp hàng hóa, dịch vụ	Các khoản loại trừ	Cộng
Số cuối năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	90.792.390.790	233.496.257.369	-	-	324.288.648.159
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					23.333.301.695
Tổng tài sản					347.621.949.854
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	54.394.548.380	90.652.988.044	-	-	145.047.536.424
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					1.899.736.543
Tổng nợ phải trả					146.947.272.966
Số đầu năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	102.998.719.232	220.409.541.985	458.295.579	-	323.866.556.796
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					24.539.638.784
Tổng tài sản					348.406.195.580
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	49.364.982.050	76.398.815.945	-	-	125.763.797.995
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					1.226.022.202
Tổng nợ phải trả					126.989.820.197

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



Nguyễn Minh Đông