

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017  
(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 41
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 - 41

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được chuyển đổi từ Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Quyết định số 3461/QĐ-UBND ngày 06/10/2008 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số 3500101308, đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 08 năm 2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 15 tháng 05 năm 2014.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 37 Đường 3/2, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trần Thái Hòa	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 17/01/2017)
Ông Trịnh Hàng	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 17/01/2017)
Ông Hồ Thanh Côn	Thành viên	
Ông Võ Thành Tài	Thành viên	
Ông Trần Ngọc Tuấn	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 10/02/2018)
Ông Nguyễn Thế Thương	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 17/01/2017)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Hồ Thanh Côn	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Thái Hòa	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 17/01/2017)
Ông Võ Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Võ Thành Tài	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Thảo	Trưởng ban
Bà Vũ Thị Hương	Thành viên
Bà Phạm Thị Kim Ngân	Thành viên

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2018

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được lập ngày 28 tháng 03 năm 2018, từ trang 06 đến trang 41 bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### 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 riêng của Công ty theo 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 riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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.

C.T.Đ.  
H.Đ. Q.Đ.  
C.  
P.H.T.  
7/3  
T  
H  
N  
N  
D  
R

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

**Đỗ Thị Ngọc Dung**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0659-2018-002-1

*Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2018*

**Đinh Văn Giao**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 3286-2015-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	(đã điều chỉnh) VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>522.753.121.254</b>	<b>458.459.721.658</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	30.140.242.692	42.508.713.963
111	1. Tiền		12.640.242.692	20.954.963.962
112	2. Các khoản tương đương tiền		17.500.000.000	21.553.750.001
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	700.000.000	400.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		700.000.000	400.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		289.132.366.850	196.504.425.231
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	233.793.735.607	137.249.692.377
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	25.800.465.168	16.377.916.829
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		1.910.521.064	1.462.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	36.969.104.227	42.740.915.071
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(9.341.459.216)	(1.326.099.046)
140	IV. Hàng tồn kho	9	179.731.948.723	190.654.882.481
141	1. Hàng tồn kho		179.731.948.723	190.654.882.481
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		23.048.562.989	28.391.699.983
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	351.725.646	198.215.599
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		926.126.267	7.240.451.474
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	21.770.711.076	20.953.032.910

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017 (đã điều chỉnh)
			VND	VND
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>508.740.943.239</b>	<b>501.178.712.204</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>611.438.400</b>	-
216	I. Phải thu dài hạn khác	7	611.438.400	-
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>40.804.714.256</b>	<b>42.173.339.222</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	20.467.202.828	21.762.430.750
222	- Nguyên giá		60.528.004.017	58.721.473.602
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(40.060.801.189)	(36.959.042.852)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	20.337.511.428	20.410.908.472
228	- Nguyên giá		21.184.024.000	21.184.024.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(846.512.572)	(773.115.528)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	13	<b>340.678.077.722</b>	<b>15.562.654.545</b>
231	- Nguyên giá		341.295.248.153	15.562.654.545
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(617.170.431)	-
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>25.534.276.970</b>	<b>344.477.836.544</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14	14.245.755.877	14.245.755.877
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	11.288.521.093	330.232.080.667
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	4	<b>98.537.100.004</b>	<b>98.537.100.004</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		98.537.082.305	98.537.082.305
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.699	17.699
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>2.575.335.887</b>	<b>427.781.889</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	2.575.335.887	427.781.889
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.031.494.064.493</b>	<b>959.638.433.862</b>




## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	(đã điều chỉnh) VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		659.020.684.864	594.862.536.922
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		443.087.410.855	384.995.742.868
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	115.220.458.598	112.681.803.894
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	126.146.993.051	53.151.138.277
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	3.945.966.843	1.705.304.814
314	4. Phải trả người lao động		95.229.841	114.000.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	17.605.453.559	24.832.401.969
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	88.734.222.283	92.918.924.809
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	90.685.504.179	99.542.169.105
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		653.582.501	-
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		215.933.274.009	209.866.794.054
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	18	1.749.999.999	1.749.999.999
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	87.982.765.039	78.916.285.084
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	126.200.508.971	129.200.508.971
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		372.473.379.629	364.775.896.940
410	1. Vốn chủ sở hữu	22	372.473.379.629	364.775.896.940
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		350.000.000.000	350.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		350.000.000.000	350.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.035.484.756	2.035.484.756
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.686.409.906)	(1.686.409.906)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		7.549.834.598	6.049.834.598
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.626.918.076	2.626.918.076
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		11.947.552.105	5.750.069.416
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.517.180.770	-
421b	LNST chưa phân phối năm nay		9.430.371.335	5.750.069.416
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.031.494.064.493</b>	<b>959.638.433.862</b>

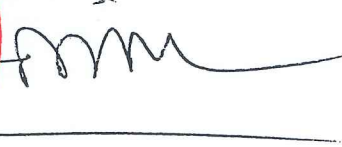


Văn Công Đức  
Người lập biểu



Lê Vy Thùy  
Kế toán trưởng





Hồ Thành Côn  
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2018

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG


Năm 2017

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017		Năm 2016	
			VND		VND	
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	386.009.239.853	909.091.107.985		
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		386.009.239.853	909.091.107.985		
11	3. Giá vốn hàng bán	24	340.101.669.461	875.149.200.013		
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		45.907.570.392	33.941.907.972		
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	25	1.467.555.463	1.940.174.654		
22	6. Chi phí tài chính	26	10.257.414.893	13.233.711.822		
	Trong đó: Chi phí lãi vay		10.257.414.893	13.233.711.822		
27	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	25.640.826.675	19.504.913.277		
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		11.476.884.287	3.143.457.527		
31	9. Thu nhập khác	28	655.223.212	4.019.733.046		
32	10. Chi phí khác	29	484.786.981	1.413.121.157		
40	11. Lợi nhuận khác		170.436.231	2.606.611.889		
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		11.647.320.518	5.750.069.416		
51	13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	2.216.949.183	-		
60	14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		9.430.371.335	5.750.069.416		

  
Văn Công Đức  
Người lập biểu

  
Lê Vy Thùy  
Kế toán trưởng



  
Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc  
Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2018

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2017  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	(đã điều chỉnh) VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		11.647.320.518	5.750.069.416
	2. Điều chỉnh cho các khoản		7.523.770.766	15.799.538.018
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		4.430.291.760	4.474.109.919
03	- Các khoản dự phòng		8.015.360.170	1.326.099.046
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(15.179.296.057)	(3.234.382.769)
06	- Chi phí lãi vay		10.257.414.893	13.233.711.822
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		19.171.091.284	21.549.607.434
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(78.796.527.902)	149.904.074.283
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		10.922.933.758	609.429.163.223
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		75.658.030.225	(452.020.190.349)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(2.301.064.045)	(194.550.235)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(10.323.620.644)	(14.042.633.400)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		3.020.000	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(115.870.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		14.333.862.676	314.509.600.956
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(29.563.291.535)	(18.831.091.433)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		14.134.645.139	1.536.363.637
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(748.521.064)	(2.362.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	500.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(3.937.249.251)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.331.498.439	1.940.174.654
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(14.845.669.021)	(21.153.802.393)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		173.631.130.635	203.959.366.653
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(185.487.795.561)	(477.166.825.535)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(11.856.664.926)	(273.207.458.882)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	(đã điều chỉnh) VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(12.368.471.271)	20.148.339.681
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		42.508.713.963	22.360.374.282
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	30.140.242.692	42.508.713.963



Văn Công Đức  
Người lập biểu



Lê Vy Thủy  
Kế toán trưởng



Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc  
Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2018

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2017

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng được chuyển đổi từ Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Quyết định số 3461/QĐ-UBND ngày 06/10/2008 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số 3500101308, đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 08 năm 2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 15 tháng 05 năm 2014.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 37 Đường 3/2, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Vốn điều lệ của của Công ty là: 350.000.000.000 đồng; tương đương 35.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Lĩnh vực kinh doanh: Xây lắp và Bất động sản.

#### Ngành nghề kinh doanh

Trong năm hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây lắp, kinh doanh bất động sản và sản xuất vật liệu xây dựng từ bê tông.

#### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Trong năm chu kỳ hoạt động kinh doanh thông thường là 12 tháng. Tuy nhiên đối với hoạt động xây lắp có phát sinh một số công trình có chu kỳ kinh doanh trên 12 tháng.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Năm 2017, Doanh thu và giá vốn giảm lần lượt là 523 tỷ VND và 535 tỷ so với năm 2016. Nguyên nhân chủ yếu là trong năm 2016, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng dự án chung cư Bầu Sen cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh theo hợp đồng chuyển nhượng số 79/2015/HĐCNAD/HT-UDEC ngày 28/12/2015 với tổng doanh thu và giá vốn lần lượt là 522 tỷ VND và 545 tỷ VND.

Trong năm 2017 công ty đã tạm tăng tài sản Bất động sản đầu tư là khách sạn Nemo tại số 1, đường Nguyễn Văn Linh, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với nguyên giá là 341.295.248.153 VND sau khi kết thúc giai đoạn vận hành thử.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Xí nghiệp Sản xuất Công nghiệp	Bà Rịa - Vũng Tàu	Sản xuất vật liệu xây dựng

Thông tin về các Công ty con của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

## 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### 2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

### 2.4. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### *Tài sản tài chính*

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### *Nợ phải trả tài chính*

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### 2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## 2.6. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty con được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.7. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào đánh giá của Ban giám đốc về khả năng thu hồi được công nợ.

## 2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm tài chính: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.9. Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	08 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất có thời hạn	46 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài Công ty không thực hiện trích khấu hao.

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà và quyền sử dụng đất	46 năm
----------------------------	--------

## 2.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 10/HĐ.UDEC ngày 05/02/2004 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là A) và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng - Sản xuất Tân Thành (gọi tắt là B).

Nội dung hợp tác:

- Bên A và Bên B hợp tác cùng đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Khu nhà ở Phú Mỹ trên đất 38.828,5 m<sup>2</sup> tại xã Phước Hòa, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo QĐ số 1057/QĐ.TTg ngày 20/08/2001 của Thủ tướng Chính phủ giao cho bên A (Ranh giới khu đất được xác định theo tờ đo trích bản đồ địa chính khu đất số K26 - TT-01, tỷ lệ 1/500 do Sở Địa Chính Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác lập ngày 06/07/2001).

Góp vốn hợp tác kinh doanh:

- Bên A: 20% tổng giá trị đầu tư thực tế của dự án.
- Bên B: 80% tổng giá trị đầu tư thực tế của dự án.  
(Bao gồm cả kinh phí chuẩn bị đầu tư + giá trị xây dựng Công trình)

Phân chia kết quả kinh doanh:

- Tổng số tiền thu được do kết quả đầu tư dự án mang lại đều được chia ngay theo đúng tỷ lệ góp vốn cho hai bên, sau khi đã trừ các chi phí cần thiết từ việc kinh doanh và thuế phát sinh.

Kế toán theo dõi hoạt động hợp tác kinh doanh

- Bên A chịu trách nhiệm kế toán toàn bộ hoạt động của hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Tại thời điểm 31/12/2017, các bên đã cơ bản hoàn thành việc đầu tư thi công xây dựng giai đoạn 1 của dự án. Giai đoạn đầu tư tiếp theo là xây dựng chung cư 12 tầng và xây dựng trường mẫu giáo hai bên chưa thống nhất triển khai do tình hình của thị trường bất động sản.

## 2.11. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.



Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

#### 2.12. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

#### 2.13. Vay và chi phí đi vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

#### 2.14. Chi phí phải trả

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

#### 2.15. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán riêng là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ, Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội

đồng cổ đồng phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán riêng của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

## 2.16. Doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## 2.17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

## 2.18. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	260.623.698	855.710.444
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.379.618.994	20.099.253.518
Các khoản tương đương tiền <sup>[1]</sup>	17.500.000.000	21.553.750.001
	<b>30.140.242.692</b>	<b>42.508.713.963</b>

<sup>[1]</sup> Tại ngày 31/12/2017, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng có tổng giá trị 17.500.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với lãi suất từ 4,3% - 4,8%/năm.

## 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Đầu tư ngắn hạn	700.000.000	700.000.000	400.000.000	400.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn <sup>[1]</sup>	700.000.000	700.000.000	400.000.000	400.000.000
	<b>700.000.000</b>	<b>700.000.000</b>	<b>400.000.000</b>	<b>400.000.000</b>

<sup>[1]</sup> Tại ngày 31/12/2017, khoản đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng có giá trị 700.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với lãi suất 6,0% - 6,5%/năm.

#### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

##### b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	98.537.082.305	-	98.537.082.305	-
- Công ty Cổ phần Thành Chí	28.537.082.305	-	28.537.082.305	-
- Công ty TNHH Du Lịch Udec	70.000.000.000	-	70.000.000.000	-
Các khoản đầu tư khác	17.699	-	17.699	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>[2]</sup>	17.699	-	17.699	-
	<b>98.537.100.004</b>	<b>-</b>	<b>98.537.100.004</b>	<b>-</b>

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

<sup>[2]</sup>Giá trị tại ngày 31/12/2017 là 17.699 đồng là giá trị của 1 cổ phiếu lẻ chưa bán được.

##### Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2017 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Thành Chí	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	52,15%	52,15%	Sản xuất vật liệu xây dựng, cho thuê kho bãi
Công ty TNHH Du Lịch Udec	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	100,00%	100,00%	Khách sạn, nhà hàng, lữ hành

#### 5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- Ban Quản lý dự án Ngành Nông nghiệp Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Công trình Cầu Máng Suối Giầu	18.203.278.305	18.203.278.305
- Ban Quản lý dự án Giao thông II: Công trình Nâng cấp, mở rộng đường Mỹ Xuân, Ngãi Giao	12.434.243.812	2.526.248.938
- Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng Thành phố Bà Rịa - Vũng Tàu	29.120.923.000	10.370.794.730
- Công ty Cổ phần BeeGreen	3.576.215.395	9.403.564.289
- Công ty Cổ phần DIC số 4	19.122.589.632	-
- Công ty TNHH Cảng Quốc Tế Thị Vải	34.792.982.706	-
- Ông Cao Thúc Uy - Đệu Thiên Phước	15.156.800.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	101.386.702.757	96.745.806.115
	<b>233.793.735.607</b>	<b>137.249.692.377</b>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng TM-DV Tấn Phúc	1.582.388.589	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Huy Vũ	1.889.680.000	-	-	-
- Công ty TNHH Khang Phước Việt	3.758.410.357	-	-	-
- Công ty TNHH Thương mại Châu Âu	2.261.963.000	-	2.261.963.000	-
- Công ty TNHH Phú Mỹ	1.602.343.236	-	1.602.343.236	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đoàn Gia	1.550.221.000	-	2.100.000.000	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	13.155.458.986	-	10.413.610.593	-
	<b>25.800.465.168</b>	<b>-</b>	<b>16.377.916.829</b>	<b>-</b>

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về cổ phần hóa	500.000.000	-	500.000.000	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	4.262.330.606	-	4.262.330.606	-
Tạm ứng	4.653.507.977	-	5.302.718.223	-
Phải thu khác	27.553.265.644	(2.734.800.525)	32.675.866.242	-
- Thu tiền lãi	42.254.167	-	-	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Tạm phân chia hoạt động hợp tác kinh doanh khu nhà ở Phú Mỹ	7.367.281.094	-	7.367.281.094	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Lãi chậm thanh toán	2.354.824.075	-	2.354.824.075	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Thuế trước bạ của người mua nhà	348.649.500	-	348.649.500	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Tiền mua nhà	124.487.620	-	124.487.620	-
- Phải thu các nhà thầu phụ - Công trình Trung tâm Thương mại Bà Rịa	2.040.370.464	(2.040.370.464)	2.040.370.464	-
- Phải thu các đội thi công Xi nghiệp Cầu Đường	7.745.632.303	-	7.945.632.303	-
- Phải thu Công ty TNHH Du lịch Udec	217.181.374	-	81.124.350	-
- Ứng tiền đầu giá trạm bê tông nhựa	551.000.000	-	551.000.000	-
- Tạm ứng kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án Nam Quốc lộ 51	1.532.216.000	-	1.588.185.812	-
- Phải thu Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Công nghệ Thiết bị và Kiểm định Xây dựng CONINCO - Chi phí Tư vấn giám sát Công trình Bà Rịa	431.674.000	-	431.674.000	-
- Phải thu Công ty TNHH Khảo Sát Thiết Kế Tư Vấn Sài Gòn - Thăm tra thiết kế kỹ thuật công trình Bà Rịa	408.000.000	-	408.000.000	-
- Phải thu Công ty Tư vấn Công trình Thủy Bộ Hồng Hưng - Chi phí quy hoạch 1/500 cảng nội địa Phước Hoà	300.103.100	(300.103.100)	300.103.100	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Tổng Hợp Miền Nam - Chi phí thiết kế căn hộ mẫu chung cư Bà Rịa	-	-	1.158.233.268	-

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- <i>Tạm ứng kinh phí Ban quản lý Công trình Trường Nguyễn Thành Đăng</i>	91.354.000	-	91.354.000	-
- <i>Tiền thuế GTGT đầu vào hóa đơn trên 20 triệu chưa thanh toán</i>	-	-	1.919.401.618	-
- <i>Tạm ứng tiền đất trước mua đầu giá tài sản nhà, đất số 40 Lý Thường Kiệt Phường 1-Vũng Tàu</i>	-	-	996.600.000	-
- <i>Phải thu về Quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	-	-	1.082.326.145	-
- <i>Các khoản phải thu khác</i>	3.998.237.947	(394.326.961)	3.886.618.893	-
	<b>36.969.104.227</b>	<b>(2.734.800.525)</b>	<b>42.740.915.071</b>	-
<b>b) Dài hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	611.438.400	-	-	-
	<b>611.438.400</b>	-	-	-

### 8. NỢ XẤU

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Ban QL điều hành dự án đường 965 - Công trình sửa chữa nền đường, mặt đường 965-QL51	152.440.000	-	152.440.000	-
BQLDA Thị Xã Bà Rịa - Công trình Khu nhà ở H20 Bà Rịa	2.591.423.980	-	2.591.423.980	1.813.996.786
BQLDA Thị Xã Bà Rịa - Công trình Khu nhà ở tái định cư Vạn Hạnh Tân Thành	362.334.688	-	362.334.688	253.634.282
Công ty TNHH ITV Thương Mại-Kỹ Thuật & Đầu Tư Petec	4.243.455.937	1.273.036.781	4.243.455.937	4.243.455.937
Công ty Cổ phần 621 - Công trình cải tạo, nâng cấp đoạn cuối quốc lộ 51B	154.974.051	-	154.974.051	77.487.025
Công ty Điện Miền Nam	174.088.840	-	174.088.840	87.044.420
Các đối tượng khác	3.463.902.744	528.124.243	3.464.924.768	3.341.924.768
	<b>11.142.620.240</b>	<b>1.801.161.024</b>	<b>11.143.642.264</b>	<b>9.817.543.218</b>

Các khoản nợ phải thu nêu trên là các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán đã được Công ty trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi căn cứ vào khả năng có thể thu hồi. Giá trị có thể thu hồi nêu trên được đánh giá bằng chênh lệch giữa nợ gốc và dự phòng nợ phải thu khó đòi đã trích lập cho từng đối tượng.

### 9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	7.150.150.841	-	3.796.240.777	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	171.119.378.957	-	197.054.138.710	-
Thành phẩm	1.064.051.012	-	410.459.547	-
Hàng gửi đi bán	398.367.913	-	398.367.913	-
	<b>179.731.948.723</b>	<b>-</b>	<b>201.659.206.947</b>	<b>-</b>



<sup>(\*)</sup> Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Các công trình xây lắp</b>	<b>171.119.378.957</b>	<b>186.049.814.244</b>
- Trụ sở Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	2.796.673.689	3.095.910.563
- Cụm B1 - Trung tâm Hành chính Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	4.855.397.293	4.855.397.293
- Trường THPT Chuyên Lê Quý Đôn	2.888.628.972	2.888.628.972
- Gói thầu Sa Quốc lộ 51B Thành phố Vũng Tàu	21.427.715.444	23.744.931.579
- Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ	1.655.810.011	964.166.782
- Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ (Giai đoạn 2)	316.202.113	994.095.342
- Bệnh viện Đa Khoa Thành phố Vũng Tàu	6.049.245.044	-
- Đường Mỹ Xuân - Ngãi Giao	17.157.313.909	17.571.101.814
- Nhà văn hóa Tân Thành, huyện Tân Thành	20.614.766.901	20.542.725.613
- San lấp mặt bằng Kho Cảng Petec	15.598.880.033	15.598.880.033
- San lấp mặt bằng Cái Mép - Thị vải	3.800.045.041	5.836.735.859
- Cầu máng Suối Giàu Sông Ray	13.583.237.661	13.309.283.247
- Nhà máy xử lý nước Hồ Tràm	4.775.914.278	4.775.914.278
- Hồ chứa nước D3, D4	2.858.158.275	2.858.158.275
- Công trình đường Nguyễn Tất Thành	125.790.912	1.062.599.731
- San lấp mặt bằng thuộc dự án đầu tư xây dựng Cảng Thị Vải	3.174.343.582	20.250.977.802
- Xây dựng tuyến cao tốc Lộ Tè - Rạch Sỏi	13.896.707.672	9.650.652.127
- Các công trình khác	35.544.548.127	38.049.654.934
	<b>171.119.378.957</b>	<b>186.049.814.244</b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	351.725.646	198.215.599
	<b>351.725.646</b>	<b>198.215.599</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.088.401.421	427.781.889
- Chi phí sửa chữa văn phòng Công ty	1.486.934.466	-
	<b>2.575.335.887</b>	<b>427.781.889</b>

## II. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Nguyên giá									
Số dư đầu năm	8.345.236.948	28.537.062.911	21.095.550.317	743.623.426	58.721.473.602				
- Mua trong năm	-	370.110.000	2.091.436.363	-	2.461.546.363				
- Thanh lý, nhượng bán	-	(30.000.000)	(558.135.948)	(66.880.000)	(655.015.948)				
Số dư cuối năm	8.345.236.948	28.877.172.911	22.628.850.732	676.743.426	60.528.004.017				
Giá trị hao mòn lũy kế									
Số dư đầu năm	4.284.148.020	15.770.307.505	16.316.418.985	588.168.342	36.959.042.852				
- Khấu hao trong năm	330.910.773	2.063.775.875	1.299.006.393	46.031.244	3.739.724.285				
- Thanh lý, nhượng bán	-	(30.000.000)	(541.085.948)	(66.880.000)	(637.965.948)				
Số dư cuối năm	4.615.058.793	17.804.083.380	17.074.339.430	567.319.586	40.060.801.189				
Giá trị còn lại									
Tại ngày đầu năm	4.061.088.928	12.766.755.406	4.779.131.332	155.455.084	21.762.430.750				
Tại ngày cuối năm	3.730.178.155	11.073.089.531	5.554.511.302	109.423.840	20.467.202.828				

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 11.271.538.233 VND;

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 17.206.679.301 VND.

## 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất lâu dài	Quyền sử dụng đất có thời hạn	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	17.807.760.000	3.376.264.000	21.184.024.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>17.807.760.000</b>	<b>3.376.264.000</b>	<b>21.184.024.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	773.115.528	773.115.528
- Khấu hao trong năm	-	73.397.044	73.397.044
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>846.512.572</b>	<b>846.512.572</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	17.807.760.000	2.603.148.472	20.410.908.472
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>17.807.760.000</b>	<b>2.529.751.428</b>	<b>20.337.511.428</b>

Quyền sử dụng đất lâu dài là tiền sử dụng đất nộp ngân sách của lô đất tại đường 3/2, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có diện tích đất 1.999 m<sup>2</sup>, đang được Công ty sử dụng làm trụ sở văn phòng.

Quyền sử dụng đất có thời hạn là chi phí mua lô đất tại phường Long Hương, Thành phố Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có diện tích 21.350 m<sup>2</sup> với thời hạn thuê 50 năm bắt đầu từ năm 2002, đang được Công ty sử dụng làm nơi đặt trạm trộn bê tông.

## 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

### a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và quyền sử dụng đất	Cộng
		VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	-	-
- Tăng từ đầu tư xây dựng cơ bản	341.295.248.153	341.295.248.153
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>341.295.248.153</b>	<b>341.295.248.153</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	-	-
- Khấu hao trong năm	617.170.431	617.170.431
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>617.170.431</b>	<b>617.170.431</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	-	-
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>340.678.077.722</b>	<b>340.678.077.722</b>

Bất động sản đầu tư cho thuê là khách sạn Nemo (trước đây là khách sạn Golf Phú Mỹ) được lập phương án đầu tư và phê duyệt lần đầu ngày 07/03/2007. Tổng mức đầu tư điều chỉnh theo Quyết định số 05/HĐQT ngày 29/08/2013 là 318,76 tỷ đồng. Dự án nằm trên địa bàn huyện Tân Thành tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với tổng diện tích là 4.779 m<sup>2</sup> với mục đích kinh doanh khách sạn và căn hộ cho thuê. Hiện tại Khách sạn đang được công ty con là Công ty TNHH Du lịch Udec thuê và khai thác.

Khách sạn Nemo bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đang được thế chấp khoản vay dài hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu.

### 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

#### b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng dài hạn lô đất tại 187 Võ Thị Sáu, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, có tổng diện tích 721,5 m<sup>2</sup>, nguyên giá là 15.562.654.545 VND đã thanh lý, nhượng bán toàn bộ trong năm.

### 14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
- Khu nhà ở Phú Mỹ	3.241.431.411	3.241.431.411	3.241.431.411	3.241.431.411
- Khu đô thị mới Quốc lộ 51	1.606.168.820	1.606.168.820	1.606.168.820	1.606.168.820
- Khu nhà ở Châu Pha	1.482.087.736	1.482.087.736	1.482.087.736	1.482.087.736
- Khu nhà ở H20 lô M1	1.400.535.825	1.400.535.825	1.400.535.825	1.400.535.825
- Khu nhà ở tái định cư H20	1.508.905.566	1.508.905.566	1.508.905.566	1.508.905.566
- Các công trình khác	5.006.626.519	5.006.626.519	5.006.626.519	5.006.626.519
	<b>14.245.755.877</b>	<b>14.245.755.877</b>	<b>14.245.755.877</b>	<b>14.245.755.877</b>

### 15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	5.880.661.093	324.824.220.667
- Khu biệt thự Long Hải	262.511.221	262.511.221
- Khách sạn Nemo (trước đây là khách sạn Golf Phú Mỹ)	-	324.297.191.030
- Khu nhà ở Châu Pha	264.518.416	264.518.416
- Dự án Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao <sup>[1]</sup>	5.353.631.456	-
Mua sắm tài sản cố định	5.407.860.000	5.407.860.000
- Quyền sử dụng đất	5.407.860.000	5.407.860.000
	<b>11.288.521.093</b>	<b>330.232.080.667</b>

[1] Dự án được phê duyệt theo Quyết định số 211A/QĐ-UDEC của Hội đồng quản trị ngày 07/07/2017 với thời gian khai thác là 10 năm, dự án bắt đầu triển khai từ cuối năm 2017 và hoàn thành dự kiến đầu năm 2018, tổng mức đầu tư của dự án là 11.649.987.000 VND.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a, Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty TNHH Bán Việt	2.714.626.930	2.714.626.930	4.849.235.290	4.849.235.290
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoàng Hà	-	-	5.019.284.334	5.019.284.334
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật liệu xây dựng số 15	5.136.624.599	5.136.624.599	6.906.888.935	6.906.888.935
- Công ty Cổ phần Thành Chí	12.532.685.233	12.532.685.233	13.257.114.635	13.257.114.635
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung Tại Tp.HCM	5.371.448.940	5.371.448.940	-	-
- Công ty TNHH Cung Ứng Nhựa Đường -ADCo	4.514.287.300	4.514.287.300	1.347.894.900	1.347.894.900
- Công ty TNHH Chấn Long	4.472.970.242	4.472.970.242	1.207.809.086	1.207.809.086
- Công ty TNHH Kỹ Thuật Nền Móng & Xây dựng Hồng Đức	5.300.812.253	5.300.812.253	5.800.812.253	5.800.812.253
- Công ty Cổ phần Tân Thành	12.085.790.476	12.085.790.476	12.085.790.476	12.085.790.476
- Phải trả cho các đối tượng khác	63.091.212.625	63.091.212.625	62.206.973.985	62.206.973.985
	<b>115.220.458.598</b>	<b>115.220.458.598</b>	<b>112.681.803.894</b>	<b>112.681.803.894</b>
	<b>12.532.685.233</b>	<b>12.532.685.233</b>	<b>13.257.114.635</b>	<b>13.257.114.635</b>

b) Phải trả người bán là các bên liên quan

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	20.592.281.240	-	769.499.755	1.587.177.921	21.409.959.406	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	112.705.443	2.216.949.183	-	-	-	-	-	2.329.654.626	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	134.854.354	204.402.828	180.689.982	-	-	-	-	158.567.200	-
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	20.648.477	20.648.477	-	-	-	-	-	-
Các loại thuế khác	360.751.670	-	4.000.000	4.000.000	360.751.670	-	-	-	1.457.745.017	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.457.745.017	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>20.953.032.910</b>	<b>1.705.304.814</b>	<b>3.215.500.243</b>	<b>1.792.516.380</b>	<b>21.770.711.076</b>	<b>21.770.711.076</b>	<b>21.770.711.076</b>	<b>21.770.711.076</b>	<b>3.945.966.843</b>	<b>3.945.966.843</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công ty TNHH Cảng Quốc Tế Thị Vải	-	24.150.138.456
- Liên danh Lotte-Halla-Hanshin	2.944.899.236	9.533.228.772
- Công ty Cổ phần BeeGreen	438.658.535	6.310.338.707
- BQLDA Chuyên ngành Dân dụng và Công nghiệp <sup>[*]</sup>	103.710.635.694	-
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	19.052.799.586	13.157.432.342
	<b>126.146.993.051</b>	<b>53.151.138.277</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Người mua trả tiền trước dài hạn khác	1.749.999.999	1.749.999.999
	<b>1.749.999.999</b>	<b>1.749.999.999</b>

[\*] Khoản ứng trước theo hợp đồng thi công xây dựng số 37/2017/HĐXD ngày 16/06/2017 giữa Ban quản lý dự án chuyên ngành Dân dụng và Công nghiệp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Liên danh Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Dic số 4 về việc xây lắp và cung cấp thiết bị các khối nhà thuộc dự án Bệnh viện Đa khoa thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Chi phí trích trước cho các công trình</b>		
- Công trình khu nhà ở H20 Lô M	1.395.036.117	1.395.036.117
- Công trình Đường D10 - giai đoạn 2	472.896.172	683.828.472
- Công trình khu nhà ở Phú Mỹ - huyện Tân Thành	424.361.708	1.495.564.573
- Công trình kho số 7, số 8 Thành Chí	799.687.803	863.647.525
- Công trình Đường quy hoạch D10, Khu du lịch Chí Linh	-	1.887.266.253
- Công trình chung cư Bàu Sen	1.192.157.727	2.972.157.727
- Công trình thảm bê tông nhựa nóng	3.883.899.092	1.011.173.376
- Công trình nhà xưởng Tiến Hùng	369.849.355	3.993.429.546
- Công trình Đầu tư Xây dựng cảng Thị Vải - Gói thầu PK3A	-	-
- Công trình đường Liên Cảng Cái Mép - Thị vải	-	1.552.885.685
- Công trình khu du lịch Oceanami	-	6.799.432.528
- Công trình Sửa chữa nhà kho số 5	669.641.887	-
- Các công trình khác	4.111.325.388	2.227.980.167
	<b>13.318.855.249</b>	<b>24.882.401.969</b>

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	117.409.658	117.409.658
Phải trả về cổ phần hóa	40.400.058.802	40.400.058.802
Các khoản phải trả, phải nộp khác	48.216.753.823	52.401.456.349
- Chi phí khu Hàng Dương - Tiền đền bù	1.291.280.460	1.291.280.460
- Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	85.393.940	151.599.691
- Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu <sup>[1]</sup>	4.000.000.000	3.986.375.000
- Tạm thu phí chuyển nhượng của người mua (Dự án khu nhà ở Phú Mỹ)	1.233.541.398	1.233.541.398
- Công ty TNHH Đông Nam - Góp vốn đầu tư khu đô thị mới quốc lộ 51	2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty Cổ phần Tân Thành - Thu lãi chậm thanh toán và phân chia lại	3.847.955.927	3.847.955.927
- Công ty Cổ Phần Tân Thành - Góp vốn liên doanh khu nhà ở Á Châu	256.169.252	256.169.252
- Tiền đền bù các hộ dân dự án khu Chí Linh	198.272.500	198.272.500
- Công ty Ấn tượng mới - Thiết kế cao ốc Thương mại Bàu Sen	10.884.510	10.884.510
- Cổ tức phải trả	29.212.190.470	29.212.190.470
- Kinh phí đền bù các hộ dân dự án Đường Hạ Long lên Núi Nhỏ	494.311.087	2.058.156.507
- Phải trả khác	5.586.754.279	8.155.030.634
	<b>88.734.222.283</b>	<b>92.918.924.809</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu <sup>[1]</sup>	87.982.765.039	78.916.285.084
	<b>87.982.765.039</b>	<b>78.916.285.084</b>

<sup>[1]</sup> Căn cứ theo thỏa thuận hai bên tại Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 100042.01/PL05 ngày 25/05/2017 giữa Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, số lãi vay mà Công ty phải trả cho Ngân hàng trong năm 2018 là 4.000.000.000 VND và số được gia hạn trả từ năm 2019 đến năm 2027 là 87.982.765.039 VND.

**21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2017		31/12/2017	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND
a) Vay ngắn hạn				
- Vay ngắn hạn	94.942.169.105	94.942.169.105	173.631.130.635	180.887.795.561
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	4.600.000.000	4.600.000.000	3.000.000.000	4.600.000.000
	<b>99.542.169.105</b>	<b>99.542.169.105</b>	<b>176.631.130.635</b>	<b>185.487.795.561</b>
b) Vay dài hạn				
- Vay dài hạn	133.800.508.971	133.800.508.971	-	4.600.000.000
	<b>133.800.508.971</b>	<b>133.800.508.971</b>	<b>-</b>	<b>4.600.000.000</b>
<b>Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng</b>	<b>(4.600.000.000)</b>	<b>(4.600.000.000)</b>	<b>(3.000.000.000)</b>	<b>(4.600.000.000)</b>
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>	<b>129.200.508.971</b>	<b>129.200.508.971</b>	<b>126.200.508.971</b>	<b>126.200.508.971</b>

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

Vay ngắn hạn	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	31/12/2017	01/01/2017
				VND	VND
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Thế chấp[*]	58.738.358.559	65.419.932.833
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Thế chấp[*]	28.947.145.620	29.522.236.272
				<b>87.685.504.179</b>	<b>94.942.169.105</b>



(\*) Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Hình thức đảm bảo	VND	
				31/12/2017	01/01/2017
Vay dài hạn					
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu	Theo từng khế ước nhận nợ	2027	Thế chấp (*)	129.200.508.971	133.800.508.971
- Vay cá nhân	Theo từng hợp đồng vay	2021	Tin chấp	129.200.508.971	130.800.508.971
					3.000.000.000
				129.200.508.971	133.800.508.971
				3.000.000.000	4.600.000.000
				<b>126.200.508.971</b>	<b>129.200.508.971</b>

Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng

Khoản đến hạn trả sau 12 tháng

(\*) Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng
	VND	VND		VND	VND			VND	VND	
Số dư đầu năm trước	350.000.000.000	2.035.484.756	(1.686.409.906)	6.005.288.092	2.626.918.076	148.488.355	359.129.769.373			
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	5.750.069.416	5.750.069.416			5.750.069.416
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	44.546.506	-	(44.546.506)	-			-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(103.941.849)	(103.941.849)			(103.941.849)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>2.035.484.756</b>	<b>(1.686.409.906)</b>	<b>6.049.834.598</b>	<b>2.626.918.076</b>	<b>5.750.069.416</b>	<b>364.775.896.940</b>			
Số dư đầu năm nay	350.000.000.000	2.035.484.756	(1.686.409.906)	6.049.834.598	2.626.918.076	5.750.069.416	364.775.896.940			
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	9.430.371.335	9.430.371.335			9.430.371.335
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	1.500.000.000	-	(1.500.000.000)	-			-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(1.732.888.646)	(1.732.888.646)			(1.732.888.646)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>2.035.484.756</b>	<b>(1.686.409.906)</b>	<b>7.549.834.598</b>	<b>2.626.918.076</b>	<b>11.947.552.105</b>	<b>372.475.379.629</b>			

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ.ĐHĐCĐ - UDEC của công ty mẹ ngày 27/04/2017 Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2016, cụ thể như sau:

		Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để trích lập các quỹ		5.005.706.843
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	30%	1.500.000.000
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi tại Báo cáo riêng	35%	1.732.888.646

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2017	Tỷ lệ	01/01/2017	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	236.911.920.000	67,69%	236.911.920.000	67,69%
Các cổ đông khác	110.148.080.000	31,47%	110.148.080.000	31,47%
Cổ phiếu quỹ	2.940.000.000	0,84%	2.940.000.000	0,84%
<b>Cộng</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>100%</b>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	350.000.000.000	350.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	350.000.000.000	350.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	350.000.000.000	350.000.000.000

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35.000.000	35.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35.000.000	35.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	35.000.000	35.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(294.000)	(294.000)
- Cổ phiếu phổ thông	(294.000)	(294.000)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	34.706.000	34.706.000
- Cổ phiếu phổ thông	34.706.000	34.706.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

**e) Các quỹ của công ty**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	7.549.834.598	6.049.834.598
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	2.626.918.076	2.626.918.076
	<b>10.176.752.674</b>	<b>8.676.752.674</b>

### 23. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây lắp	296.882.696.671	209.841.845.996
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa khác	59.957.423.182	151.867.078.744
Doanh thu kinh doanh bất động sản	29.169.120.000	547.382.183.245
	<b>386.009.239.853</b>	<b>909.091.107.985</b>

### 24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động xây lắp	282.906.295.254	200.628.073.201
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	40.966.965.279	116.211.734.746
Giá vốn kinh doanh bất động sản	15.611.238.497	558.309.392.066
Giá vốn khác	617.170.431	-
	<b>340.101.669.461</b>	<b>875.149.200.013</b>

### 25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	666.405.463	795.674.654
Cổ tức, lợi nhuận được chia	801.150.000	1.144.500.000
	<b>1.467.555.463</b>	<b>1.940.174.654</b>

### 26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền vay	10.257.414.893	13.233.711.822
	<b>10.257.414.893</b>	<b>13.233.711.822</b>

**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.080.249.862	1.232.323.475
Chi phí nhân công	8.958.365.093	8.718.322.578
Chi phí khấu hao tài sản cố định	619.485.372	1.126.615.195
Trích lập dự phòng	8.015.360.170	1.326.099.046
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.422.871.695	1.769.443.442
Chi phí khác bằng tiền	5.544.494.483	5.332.109.541
	<b>25.640.826.675</b>	<b>19.504.913.277</b>

**28. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	153.859.091	1.294.208.115
Thu nhập từ bán công cụ, dụng cụ	16.363.637	133.418.182
Vật tư thu hồi	228.693.604	-
Tiền điện cung cấp	79.387.270	725.162.875
Thu nhập từ các khoản công nợ xác định không phải trả	-	1.866.922.820
Tiền hỗ trợ của Chi cục tiêu chuẩn đo lường chất lượng	164.727.992	-
Các khoản khác	12.191.618	21.054
	<b>655.223.212</b>	<b>4.019.733.046</b>

**29. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Các khoản bị phạt	12.614.501	319.690.949
Các khoản truy thu thuế	-	191.290.087
Xử lý công nợ	55.969.812	-
Tiền điện cung cấp	79.387.270	757.623.841
Các khoản chi ủng hộ và chi khác	336.815.398	144.516.280
	<b>484.786.981</b>	<b>1.413.121.157</b>

**30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2017	Năm 2016
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	750.288.783	28.421.581.882
Các khoản điều chỉnh tăng	973.181.226	1.320.445.384
- Các khoản tiền phạt	-	319.690.949
- Các khoản chi ủng hộ	287.266.814	10.000.000
- Chi phí khấu hao của ô tô có nguyên giá trên 1,6 tỷ	9.354.042	56.124.250
- Chi phí lãi vay vượt 1,5 lần mức lãi suất cơ bản	20.416.667	343.958.333
- Lương HĐQT không trực tiếp điều hành	-	42.000.000
- Chi phí dự phòng không hợp lệ	656.143.703	548.671.852
Các khoản điều chỉnh giảm	(801.150.000)	(29.742.027.266)
- Thu nhập từ chia cổ tức được miễn thuế TNDN	(801.150.000)	(1.144.500.000)
- Chuyển lỗ từ các năm trước	-	(4.660.306.643)
- Bù trừ lỗ từ hoạt động kinh doanh bất động sản	-	(23.937.220.623)
Thu nhập chịu thuế TNDN	922.320.009	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>184.464.002</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>184.464.002</b>	<b>-</b>
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	10.897.031.735	(22.671.512.466)
Các khoản điều chỉnh giảm	(734.605.831)	(2.000.313.988)
- Chuyển lỗ từ các năm trước	(734.605.831)	(2.000.313.988)
Thu nhập chịu thuế TNDN	10.162.425.904	(24.671.826.454)
Bù trừ lỗ với hoạt động kinh doanh	-	23.937.220.623
Số lỗ còn được chuyển năm sau	-	(734.605.831)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thuế suất 20%)</b>	<b>2.032.485.181</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	112.705.443	112.705.443
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	-	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>	<b>2.145.190.624</b>	<b>112.705.443</b>
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>2.329.654.626</b>	<b>112.705.443</b>

#### 34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	148.357.717.804	142.515.839.483
Chi phí nhân công	34.514.631.824	27.908.757.339
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.430.291.760	4.474.109.919
Trích lập dự phòng	8.015.360.170	1.326.099.046
Chi phí dịch vụ mua ngoài	126.015.470.196	121.632.027.554
Chi phí khác bằng tiền	10.636.551.420	9.135.053.414
	<b>331.970.023.174</b>	<b>306.991.886.755</b>

#### 35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.140.242.692	-	42.508.713.963	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	271.374.278.234	(9.341.459.216)	179.990.607.448	(1.326.099.046)
Các khoản cho vay	2.610.521.064	-	1.862.000.000	-
	<b>304.125.041.990</b>	<b>(9.341.459.216)</b>	<b>224.361.321.411</b>	<b>(1.326.099.046)</b>

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	216.886.013.150	228.742.678.076
Phải trả người bán, phải trả khác	291.937.445.920	284.517.013.787
Chi phí phải trả	17.605.453.559	24.882.401.969
	<b>526.428.912.629</b>	<b>538.142.093.832</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

#### Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc 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 từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.140.242.692	-	-	30.140.242.692
Phải thu khách hàng, phải thu khác	261.421.380.618	611.438.400	-	262.032.819.018
Các khoản cho vay	2.610.521.064	-	-	2.610.521.064
<b>Cộng</b>	<b>294.172.144.374</b>	<b>611.438.400</b>	<b>-</b>	<b>294.783.582.774</b>
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	42.508.713.963	-	-	42.508.713.963
Phải thu khách hàng, phải thu khác	178.664.508.402	-	-	178.664.508.402
Các khoản cho vay	1.862.000.000	-	-	1.862.000.000
<b>Cộng</b>	<b>223.035.222.365</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>223.035.222.365</b>

**Rủi ro thanh khoản**

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

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:



	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>				
Vay và nợ	90.685.504.179	46.200.000.000	80.000.508.971	216.886.013.150
Phải trả người bán, phải trả khác	203.954.680.881	23.000.000.000	64.982.765.039	291.937.445.920
Chi phí phải trả	17.605.453.559	-	-	17.605.453.559
	<b>312.245.638.619</b>	<b>69.200.000.000</b>	<b>144.983.274.010</b>	<b>526.428.912.629</b>
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>				
Vay và nợ	99.542.169.105	35.200.000.000	94.000.508.971	228.742.678.076
Phải trả người bán, phải trả khác	205.600.728.703	20.000.000.000	58.916.285.084	284.517.013.787
Chi phí phải trả	24.882.401.969	-	-	24.882.401.969
	<b>330.025.299.777</b>	<b>55.200.000.000</b>	<b>152.916.794.055</b>	<b>538.142.093.832</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

### 33. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

#### a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Số tiền thực thu từ đi vay theo kế ước thông thường	173.631.130.635	203.959.366.653

#### b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Số tiền thực trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	185.487.795.561	477.166.825.535

### 34. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

### 35. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Trong năm, Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản, xây lắp và sản xuất vật liệu xây dựng, các hoạt động khác chiếm tỷ trọng không đáng kể (dưới 10%) trong kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và trong tổng giá trị tài sản. Đồng thời, hoạt động của Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do vậy, Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.


303 C  
A  
D TH  
T  
HA-V

31001  
CÓN  
RÁCH NH  
ANG KI  
AA  
KIỂM

### 36. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Một số chỉ tiêu được điều chỉnh, phân loại lại cho phù hợp với số liệu so sánh năm nay:

	Mã số	Phân loại lại trên báo	Đã trình bày trên báo
		cáo năm nay	cáo năm trước
		VND	VND
<b>Bảng Cân đối kế toán riêng</b>			
- Hàng tồn kho	141	190.654.882.481	204.900.638.358
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	14.245.755.377	-
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	330.232.080.667	324.824.220.667
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	16.377.916.829	21.785.776.829
- Người mua trả tiền trước dài hạn	332	1.749.999.999	-
- Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	-	1.749.999.999
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng</b>			
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	149.904.074.283	144.496.214.283
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	(18.831.091.433)	(13.423.231.433)

  
Văn Công Đức  
Người lập biểu

  
Lê Vy Thùy  
Kế toán trưởng

  
Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc  
Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2018

