

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần phát triển đô thị (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

**Khái quát về Công ty**

Công ty cổ phần phát triển đô thị hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700785535, đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 3 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 03 tháng 7 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.

**Trụ sở hoạt động**

- Địa chỉ : C1-2-3 đường DT6, khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
- Điện thoại : (84-650) 3816 681
- Fax : (84-650) 3816 655

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và đô thị;
- Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà ở, căn hộ, nhà xưởng và văn phòng;
- 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, môi giới, 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;
- Dịch vụ tư vấn, thiết kế, giám sát xây dựng các công trình dân dụng – công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Tư vấn, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; tư vấn, lập quy 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; công trình giao thông; công trình kỹ thuật hạ tầng; công trình công cộng.

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Văn Dũng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2012
Ông Nguyễn Hoàn Vũ	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2012
Ông Quảng Văn Viết Cương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2012
Ông Nguyễn Minh Đồng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2012

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**  
**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2014
Ông Nghiêm Hoài Ân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2012
Bà Đỗ Vũ Nấm Hương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2015

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/Miễn nhiệm
Ông Nguyễn Minh Đồng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 06 tháng 5 năm 2014
Ông Huỳnh Gia Đạt	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2007
Ông Trần Huỳnh Quang Thái	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2015

**Đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Minh Đồng – Chức vụ Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 06 tháng 5 năm 2014).

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

D.M.  
PF  
AU  
815-G.T.  
CÔNG TY  
KIỂM TOÁN  
VÀ TƯ VẤN  
A & C  
PHÓ CHỦ





**BAKER TILLY  
A&C**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C  
A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**



Headquarters : 02 Trương Sơn St., Tân Bình Dist., Hồ Chí Minh City  
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970  
Branch in Hà Nội : 40 Giang Võ St., Đống Đa Dist., Hà Nội City  
Branch in Nha Trang : 18 Trần Khanh Du St., Nha Trang City  
Branch in Cần Thơ : 15-13 Võ Nguyễn Giáp St., Cần Thơ City  
www.a-c.com.vn

Số: 0183/2016/BCTC-KTTV

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần phát triển đô thị (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 05 tháng 02 năm 2016, từ trang 06 đến trang 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 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 do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần phát triển đô thị tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 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



**Lý Quốc Trung - Phó Tổng Giám đốc**  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0099-2013-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2016

*Mai Loan*

**Đỗ Thị Mai Loan - Kiểm toán viên**  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0090-2013-008-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu liên hiệp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP.Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>431.404.447.738</b>	<b>434.901.263.285</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>42.403.211.752</b>	<b>60.002.972.100</b>
1. Tiền	111		1.903.211.752	502.972.100
2. Các khoản tương đương tiền	112		40.500.000.000	59.500.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>71.771.481.458</b>	<b>58.080.842.771</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	68.419.399.347	54.934.695.268
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.789.308.766	1.833.958.335
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	3.924.333.319	3.304.788.312
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(2.361.559.974)	(1.992.599.144)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>317.220.771.878</b>	<b>315.953.600.976</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	317.220.771.878	315.953.600.976
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>8.982.650</b>	<b>863.847.438</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		7.936.727	26.922.875
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10	1.045.923	836.924.563
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu liên hiệp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP.Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>10.469.350.639</b>	<b>22.502.947.182</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.809.750.000</b>	<b>13.116.350.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2b	1.809.750.000	13.116.350.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	V.7	<b>8.657.364.521</b>	<b>9.378.463.150</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		8.657.364.521	9.378.463.150
- Nguyên giá	222		13.101.391.470	13.232.296.941
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.444.026.949)	(3.853.833.791)
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		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.236.118</b>	<b>8.134.032</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.236.118	8.134.032
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>441.873.798.377</b>	<b>457.404.210.467</b>

85,  
T  
N  
JE  
/ INI  
448  
NG  
HIEM  
AN V  
&  
T.P.I

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu liên hiệp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP.Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>257.843.003.791</b>	<b>253.551.736.824</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>257.475.503.791</b>	<b>253.551.736.824</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	164.035.588.946	168.821.469.312
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.9	44.421.942.200	35.904.531.400
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	4.166.977.676	142.186.109
4. Phải trả người lao động	314	V.11	155.730.314	237.353.703
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	40.942.230.586	47.252.523.648
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13a	2.479.460.284	697.178.429
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.14	1.273.573.785	496.494.223
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>367.500.000</b>	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.13b	367.500.000	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

15/12/2015  
N  
17/12/2015  
31/12/2015  
TY  
HUU  
TU  
C  
10/12/2015

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu liên hiệp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP.Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương


## BÁO CÁO TÀI CHÍNH


Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>184.030.794.586</b>	<b>203.852.473.643</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>184.030.794.586</b>	<b>203.852.473.643</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.15	165.000.000.000	165.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		165.000.000.000	165.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415	V.15	(14.021.870.594)	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.15	18.264.413.540	16.096.784.416
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.15	14.788.251.640	22.755.689.227
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2.843.177.173	22.755.689.227
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		11.945.074.467	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>441.873.798.377</b>	<b>457.404.210.467</b>

Bình Dương, ngày 05 tháng 02 năm 2016

  
Phạm Thị Thúy Hằng  
Người lập biểu

  
Nguyễn Phạm Văn Khoa  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Minh Đồng  
Tổng Giám đốc



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu liên hiệp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP.Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	25.103.227.847	65.680.355.776
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	11.931.458.798	21.722.565.842
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		13.171.769.049	43.957.789.934
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	(3.611.386.258)	38.056.032.127
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		16.783.155.307	5.901.757.807
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2.310.883.873	379.862.240
7. Chi phí tài chính	22		-	1.080.038.806
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	1.080.038.806
8. Chi phí bán hàng	25		-	104.677.273
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	4.125.523.337	7.480.544.287
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14.968.515.843	(2.383.640.319)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	438.237.956	74.991.400.440
12. Chi phí khác	32	VI.7	72.193.496	44.141.525.324
13. Lợi nhuận khác	40		366.044.460	30.849.875.116
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		15.334.560.303	28.466.234.797
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.10	3.389.485.836	6.789.943.553
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		11.945.074.467	21.676.291.244
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	668	1.270
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	668	1.270

Bình Dương, ngày 05 tháng 02 năm 2016

Phạm Thị Thúy Hằng  
Người lập biểu

Nguyễn Phạm Văn Khoa  
Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Đồng  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu liên hiệp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP.Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****(Theo phương pháp gián tiếp)****Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		15.334.560.303	28.466.234.797
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7	721.098.629	5.498.635.582
- Các khoản dự phòng	03	V.5	368.960.830	1.497.486.719
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.4	(2.282.518.054)	(33.478.855.230)
- Chi phí lãi vay	06		-	1.080.038.806
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		14.142.101.708	3.063.540.674
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.865.627.822)	72.555.796.655
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.267.170.902)	(173.115.429.255)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(1.558.119.733)	123.798.583.842
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		24.884.062	770.005.670
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(1.080.038.806)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.10	(33.473.066)	(9.305.255.296)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		1.200.000.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.14	(306.735.000)	(1.279.610.275)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>10.335.859.247</b>	<b>15.407.593.209</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	72.736.289.140
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	V.4; VI.4	2.231.024.999	272.516.998
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>2.231.024.999</b>	<b>73.008.806.138</b>

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

CƠ QUAN TÀI CHÍNH

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu liên hiệp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP.Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương


## BÁO CÁO TÀI CHÍNH


Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015


Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	V.15	(14.021.870.594)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(13.771.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.13a, 15	(16.144.774.000)	(18.149.850.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(30.166.644.594)</b>	<b>(31.920.850.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(17.599.760.348)</b>	<b>56.495.549.347</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>60.002.972.100</b>	<b>3.507.422.754</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>42.403.211.752</b>	<b>60.002.972.101</b>

Bình Dương, ngày 05 tháng 02 năm 2016

  
Phạm Thị Thúy Hằng  
Người lập biểu

  
Nguyễn Phạm Văn Khoa  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Minh Đồng  
Tổng Giám đốc



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2015

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần phát triển đô thị (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh thương mại và xây lắp.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

#### 5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Doanh thu và lợi nhuận năm nay đều giảm đi đáng kể so với năm trước chủ yếu là do số lượng nhà bán giảm đồng thời năm nay Công ty không còn hoạt động sản xuất bê tông nữa.

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

Như đã trình bày tại thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp mới này không có ảnh hưởng trọng yếu đến các số liệu của Công ty và Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 do vậy các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 18 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 24 nhân viên).

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

#### 1. Năm tài chính

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

15-C  
TY  
HỮU HẠ  
TƯ VẤN  
C  
ĐÔ THỊ

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Thông tư này và các Thông tư khác hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

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

#### 3. Các khoản phải thu

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 06 tháng đến dưới 01 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

31 / C / C / Á / D / M /



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 4. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí xây dựng, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Hàng hoá bất động sản: bao gồm giá mua và các chi phí mua liên quan trực tiếp đến bất động sản.

Giá gốc của hàng tồn kho được tính theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

#### 5. Tài sản cố định hữu hình

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

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. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

00  
3N  
3P  
T7  
07  
17-



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

### 7. **Vốn chủ sở hữu**

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### *Cổ phiếu quỹ*

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

### 8. **Phân phối lợi nhuận**

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

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

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

### 9. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### *Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền*

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

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

#### *Tiền lãi*

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

785  
GT  
HAI  
RI  
HI  
BI  
030  
CK  
VACH  
EM TI  
A  
BINH

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### 10. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm nay mới phát sinh trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

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

### 11. Các khoản chi phí

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

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

### 12. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

53  
Y  
M  
H

44981  
NG T  
THIEM HC  
AN VA T  
& C  
TPHC



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

### 13. Bên liên quan

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

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

### 14. 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.

## 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	88.287.959	55.230.394
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.814.923.793	447.741.706
Các khoản tương đương tiền	40.500.000.000	59.500.000.000
<i>(Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng)</i>		
<b>Cộng</b>	<b><u>42.403.211.752</u></b>	<b><u>60.002.972.100</u></b>

### 2. Phải thu của khách hàng

#### 2a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH thiết kế môi giới bất động sản Rừng Vàng	22.262.785.000	-
Bà Lưu Ngọc Hạnh (Dự án Green Pearl)	5.535.000.000	5.535.000.000
Bà Võ Thị Kha (Dự án Green Pearl)	4.526.250.000	5.482.500.000
Bà Hàng Thị Ngọc Hạnh (Dự án Green Pearl)	-	5.433.250.000
Bà Nguyễn Thị Lê Hoàng (Dự án Green Pearl)	5.319.750.000	5.319.750.000
Phải thu các khách hàng khác	30.775.614.347	33.164.195.268
<b>Cộng</b>	<b><u>68.419.399.347</u></b>	<b><u>54.934.695.268</u></b>

#### 2b. Phải thu dài hạn của khách hàng

Phải thu các khách hàng mua bất động sản.

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH xây dựng thương mại dịch vụ Quốc Khải	1.658.208.766	1.658.208.766
Các nhà cung cấp khác	131.100.000	175.749.569
<b>Cộng</b>	<b>1.789.308.766</b>	<b>1.833.958.335</b>

#### 4. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính (tiền ứng trước kinh doanh bất động sản)	896.874.722	-	794.097.009	-
Thuế GTGT đầu ra của khách hàng ứng trước	2.794.223.193	-	2.363.367.983	-
Lãi dự thu	128.131.944	-	76.638.889	-
Ký quỹ chứng khoán	19.529.838	-	-	-
Tạm ứng	-	-	48.040.936	-
Phải thu khác	85.573.622	-	22.643.495	-
<b>Cộng</b>	<b>3.924.333.319</b>	<b>-</b>	<b>3.304.788.312</b>	<b>-</b>

#### 5. Nợ xấu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH xây dựng thương mại dịch vụ Quốc Khải - ứng trước tiền hàng	Trên 3 năm	1.658.208.766	-	Trên 3 năm	1.658.208.766	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	1 năm đến dưới 3 năm	825.959.347	122.608.139	1 năm đến dưới 3 năm	397.725.550	63.335.172
<b>Cộng</b>		<b>2.484.168.113</b>	<b>122.608.139</b>		<b>2.055.934.316</b>	<b>63.335.172</b>

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.992.599.144	495.112.425
Trích lập dự phòng bổ sung	368.960.830	1.497.486.719
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.361.559.974</b>	<b>1.992.599.144</b>

#### 6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	103.727.676.604	-	97.188.974.082	-
Hàng hóa bất động sản	213.493.095.274	-	218.764.626.894	-
<b>Cộng</b>	<b>317.220.771.878</b>	<b>-</b>	<b>315.953.600.976</b>	<b>-</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	8.799.523.183	1.919.549.712	1.828.940.416	684.283.630	13.232.296.941
Giảm do không đủ điều kiện ghi nhận tài sản				(130.905.471)	(130.905.471)
<b>Số cuối năm</b>	<b>8.799.523.183</b>	<b>1.919.549.712</b>	<b>1.828.940.416</b>	<b>553.378.159</b>	<b>13.101.391.470</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	106.666.666	1.828.940.416	170.064.909	2.105.671.991
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	734.942.299	890.865.015	1.745.921.610	482.104.867	3.853.833.791
Khấu hao trong năm	247.841.412	313.575.763	83.018.806	76.662.648	721.098.629
Giảm do không đủ điều kiện ghi nhận tài sản				(130.905.471)	(130.905.471)
<b>Số cuối năm</b>	<b>982.783.711</b>	<b>1.204.440.778</b>	<b>1.828.940.416</b>	<b>427.862.044</b>	<b>4.444.026.949</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	8.064.580.884	1.028.684.697	83.018.806	202.178.763	9.378.463.150
<b>Số cuối năm</b>	<b>7.816.739.472</b>	<b>715.108.934</b>	<b>-</b>	<b>125.516.115</b>	<b>8.657.364.521</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

#### 8. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>163.916.256.741</b>	<b>163.758.663.850</b>
Tổng Công ty đầu tư và phát triển công nghiệp - TNHH MTV	24.309.720	-
Công ty cổ phần phát triển hạ tầng kỹ thuật	163.758.663.850	163.758.663.850
Công ty cổ phần bê tông Becamex	127.691.706	-
Công ty cổ phần cửa sổ Mùa Xuân	5.591.465	-
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>119.332.205</b>	<b>5.062.805.462</b>
<b>Cộng</b>	<b>164.035.588.946</b>	<b>168.821.469.312</b>

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

#### 9. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Vương Hồng Tuấn (Dự án Lake view)	10.803.840.700	8.484.000.300
Ông Nguyễn Văn Việt – Bà Nguyễn Thị Tố Oanh (Dự án Lake view)	3.948.235.200	3.948.235.200
Bà Đoàn Thị Giáp (Dự án Lake view)	7.638.912.800	5.462.842.400
Ông Huỳnh Trục Sơ (Dự án Green Pearl)	9.163.500.000	7.318.500.000
Các khách hàng khác	12.867.453.500	10.690.953.500
<b>Cộng</b>	<b>44.421.942.200</b>	<b>35.904.531.400</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### 10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	72.241.534	-	1.482.505.099	(72.241.534)	1.482.505.099	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(836.924.563)	3.389.485.836	(33.473.066)	2.519.088.208	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyên nhượng bất động sản	62.606.656	-	102.777.713	-	165.384.369	-
Thuế thu nhập cá nhân	7.337.919	-	412.967.356	(421.351.198)	-	(1.045.923)
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>142.186.109</b>	<b>(836.924.563)</b>	<b>5.390.736.004</b>	<b>(530.065.798)</b>	<b>4.166.977.676</b>	<b>(1.045.923)</b>

#### 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 22%.

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	15.334.560.303	28.466.234.797
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	72.193.496	2.397.144.983
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	15.406.753.799	30.863.379.780
- Thu nhập chịu thuế của hoạt động sản xuất bê tông được ưu đãi	-	(1.591.541.453)
- Thu nhập chịu thuế của các hoạt động không được ưu đãi	-	32.454.921.233
Thu nhập tính thuế	15.840.415.508	30.863.379.780
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	22%	22%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>3.389.485.836</b>	<b>6.789.943.553</b>

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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 22% xuống còn 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 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo qui định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

#### **Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

#### **11. Phải trả người lao động**

Tiền lương còn phải trả cho nhân viên.

#### **12. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả bên liên quan</b>	<b>40.880.441.986</b>	<b>47.177.523.648</b>
Tổng Công ty đầu tư và phát triển công nghiệp - TNHH MTV – trích trước tiền đất	40.880.441.986	47.177.523.648
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>61.788.600</b>	<b>75.000.000</b>
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	61.788.600	75.000.000
<b>Cộng</b>	<b>40.942.230.586</b>	<b>47.252.523.648</b>

#### **13. Phải trả khác**

##### **13a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	97.167.292	70.315.611
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	-	1.151.255
Cổ tức phải trả	778.761.900	587.611.900
Phải trả khác	1.603.531.092	38.099.663
<b>Cộng</b>	<b>2.479.460.284</b>	<b>697.178.429</b>

##### **13b. Phải trả dài hạn khác**

Phải trả cho khách hàng đã thanh lý hợp đồng mua bất động sản.

##### **13c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### 14. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	496.494.223	237.689.953
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	1.083.814.562	725.764.993
Chi quỹ	(306.735.000)	(466.960.723)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>1.273.573.785</u></b>	<b><u>496.494.223</u></b>

### 15. Vốn chủ sở hữu

#### 15a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	<u>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</u>	<u>Cổ phiếu quỹ</u>	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Số dư đầu năm trước	165.000.000.000	-	16.096.784.416	19.577.892.472	200.674.676.888
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	21.676.291.244	21.676.291.244
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	(18.150.000.000)	(18.150.000.000)
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	-	(725.764.993)	(725.764.993)
Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và thưởng Ban điều hành trong năm	-	-	-	(217.729.496)	(217.729.496)
Xử lý tăng lợi nhuận từ khoản ký quỹ theo quyết định thanh tra	-	-	-	595.000.000	595.000.000
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b><u>165.000.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>16.096.784.416</u></b>	<b><u>22.755.689.227</u></b>	<b><u>203.852.473.643</u></b>
Số dư đầu năm nay	165.000.000.000	-	16.096.784.416	22.755.689.227	203.852.473.643
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	11.945.074.467	11.920.390.019
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	(16.335.924.000)	(16.335.924.000)
Mua lại cổ phiếu đã phát hành trong năm	-	(14.021.870.594)	-	-	(14.021.870.594)
Trích lập các quỹ trong năm	-	-	2.167.629.124	(3.251.443.686)	(1.083.814.562)
Thù lao hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và thưởng ban điều hành trong năm	-	-	-	(325.144.368)	(325.144.368)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b><u>165.000.000.000</u></b>	<b><u>(14.021.870.594)</u></b>	<b><u>18.264.413.540</u></b>	<b><u>14.788.251.640</u></b>	<b><u>184.030.794.586</u></b>

#### 15b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tổng Công ty đầu tư và phát triển công nghiệp - TNHH MTV	84.150.000.000	84.150.000.000
Các cổ đông khác	80.850.000.000	80.850.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>165.000.000.000</u></b>	<b><u>165.000.000.000</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 15c. 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
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	1.649.160	-
- Cổ phiếu phổ thông	1.649.160	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.850.840	16.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	14.850.840	16.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

#### 15d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2015 ngày 16 tháng 4 năm 2015 và điều chỉnh lại sau khi mua cổ phiếu quỹ như sau:

	VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông	: 16.335.924.000
• Trích quỹ đầu tư phát triển	: 2.167.629.124
• Quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 1.083.814.562

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán bê tông tươi	-	31.674.626.141
Doanh thu bán nhà dự án xây dựng	25.103.227.847	34.002.417.635
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	-	3.312.000
<b>Cộng</b>	<b><u>25.103.227.847</u></b>	<b><u>65.680.355.776</u></b>

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

Các giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng Công ty đầu tư và phát triển công nghiệp – TNHH MTV	-	3.228.415.554
Công ty cổ phần phát triển hạ tầng kỹ thuật	-	26.959.996
Công ty cổ phần xây dựng và giao thông Bình Dương	-	5.461.800.482
Công ty cổ phần bê tông Becamex	-	538.058.250

10/01/2016



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản hàng bán bị trả lại.

#### 3. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của bê tông tươi	-	29.834.517.223
Giá vốn của nhà dự án xây dựng(*)	(3.611.386.258)	8.218.209.450
Giá vốn của vật liệu xây dựng	-	3.305.454
<b>Cộng</b>	<b><u>(3.611.386.258)</u></b>	<b><u>38.056.032.127</u></b>

(\*) Chi tiết giá vốn của nhà dự án xây dựng năm nay bao gồm:

Giá vốn của nhà bán trong năm	5.272.231.620
Giá vốn của nhà bán bị trả lại	(8.883.617.878)
<b>Cộng</b>	<b><u>(3.611.386.258)</u></b>

#### 4. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.282.518.054	281.053.312
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	28.365.819	30.706.353
Thu lãi do khách hàng chậm thanh toán	-	68.102.575
<b>Cộng</b>	<b><u>2.310.883.873</u></b>	<b><u>379.862.240</u></b>

#### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	2.493.041.215	3.995.896.793
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	116.884.074	317.118.456
Chi phí khấu hao tài sản cố định	698.808.629	777.376.274
Chi phí dự phòng	368.960.830	1.497.486.719
Chi phí dịch vụ mua ngoài	228.732.624	264.437.804
Chi phí khác	219.095.965	628.228.241
<b>Cộng</b>	<b><u>4.125.523.337</u></b>	<b><u>7.480.544.287</u></b>

#### 6. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu tiền nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	72.736.289.140
Thu tiền bán nguyên vật liệu	-	1.110.256.316
Thu từ tiền phạt vi phạm hợp đồng	363.422.500	365.892.120
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình xây lắp	-	778.821.819
Các khoản thu nhập khác	74.815.456	141.045
<b>Cộng</b>	<b><u>438.237.956</u></b>	<b><u>74.991.400.440</u></b>





## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 7. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá trị còn lại tài sản cố định nhượng bán, thanh lý	-	39.606.589.797
Giá trị còn lại của nguyên vật liệu nhượng bán	-	2.213.205.519
Giá trị còn lại của công cụ, dụng cụ thanh lý	-	374.405.237
Chi phí khấu hao của tài sản cố định không sử dụng		1.809.005.609
Thuế bị phạt, bị truy thu		64.985.000
Các khoản chi phí khác	72.193.496	73.334.162
<b>Cộng</b>	<b><u>72.193.496</u></b>	<b><u>44.141.525.324</u></b>

#### 8. Lãi trên cổ phiếu

##### 8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	11.920.390.019	21.676.291.244
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.083.814.562)	(725.764.993)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	10.836.575.457	20.950.526.251
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	16.216.179	16.500.000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>668</u></b>	<b><u>1.270</u></b>

##### 8b. Thông tin khác

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Việc áp dụng quy định mới này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 1.314 VND xuống còn 1.270 VND.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

#### 9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	116.884.074	22.317.823.212
Chi phí nhân công	2.493.041.215	6.410.822.273
Chi phí khấu hao tài sản cố định	721.098.629	5.498.635.581
Chi phí dịch vụ mua ngoài	228.732.624	1.263.412.046
Chi phí khác	588.056.795	4.103.215.773
<b>Cộng</b>	<b><u>4.147.813.337</u></b>	<b><u>39.593.908.885</u></b>

55  
T  
I  
R  
H  
A  
C  
C  
C  
H  
I  
M  
T  
C  
A  
/



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty cổ phần khoáng sản Becamex</b>		
Nhập mua đá xây dựng	-	1.636.280.465
Cung cấp bê tông	-	6.000.000
<b>Công ty cổ phần xây dựng và giao thông Bình Dương</b>		
Thuê xây dựng hạ tầng bất động sản	-	1.386.363.636
<b>Công ty cổ phần vật liệu xây dựng Becamex</b>		
Mua gạch	-	3.303.455
<b>Công ty cổ phần bê tông Becamex</b>		
Cung cấp dịch vụ	116.083.369	-
<b>Công ty cổ phần cửa sổ Mùa Xuân</b>		
Phải trả tiền mua hàng	101.663.000	-
<b>Công ty cổ phần kinh doanh và phát triển Bình Dương</b>		
Bán tài sản	-	67.071.743.684
Bán nguyên vật liệu	-	1.110.256.316

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

*Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại thuyết minh số V.8, V.12.

## 2. Thông tin về bộ phận

Từ tháng 6/2014 Công ty đã thanh lý toàn bộ hoạt động sản xuất bê tông tươi và không hoạt động trong lĩnh vực cho thuê xe ben, xe cơ giới. Hiện nay Công ty chỉ hoạt động trên một lĩnh vực duy nhất là kinh doanh bất động sản.

Hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện chủ yếu ở tỉnh Bình Dương.

## 3. Số liệu so sánh

Như đã trình bày tại thuyết minh số III.1, từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh theo qui định của Chế độ kế toán doanh nghiệp mới này. Chi tiết như sau:

<b>Bảng cân đối kế toán</b>	<b>Mã số</b>	<b>Số liệu trước</b>	<b>Phân loại lại</b>	<b>Số liệu</b>
		<b>trình bày lại</b>		<b>trình bày lại</b>
Quỹ đầu tư phát triển	418	8.048.392.208	8.048.392.208	16.096.784.416
Quỹ dự phòng tài chính		8.048.392.208	8.048.392.208	-

C.11  
N  
NH. TP.

15-C  
TY  
HỮU HẠ  
TƯ VẤN  
C  
CH.

