

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
"BECAMEX UDJ"

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 04/CV/UDJ/2018

Bình Dương, ngày 18 tháng 01 năm 2018

V/v: Công bố báo cáo tài chính  
Quý IV/2017

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị
2. Mã chứng khoán: UDJ
3. Địa chỉ trụ sở chính: C1-2-3 đường DT6, Khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương.
4. Điện thoại: 0274.3816681 – 3816661 Fax: 0274.3816655
5. Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Minh Đồng
6. Nội dung của thông tin công bố:
  - 6.1. Báo cáo tài chính Quý IV năm 2017 của Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị được lập ngày 12/01/2018 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
  - 6.2. Công văn 03/CV-UDJ/2018 ngày 18/01/2018 về việc giải trình lợi nhuận quý IV – 2017 chênh lệch so với quý IV -2016.
7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: [www.becamexudj.com.vn](http://www.becamexudj.com.vn)

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN MINH ĐỒNG

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Số : 03/CV-UDJ/2018

(V/v: giải trình lợi nhuận Quý IV-2017  
chênh lệch so với Quý IV - 2016)

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**



Bình Dương, ngày 10 tháng 01 năm 2018

**Kính gửi : ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Tên công ty: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị  
Mã chứng khoán: UDJ  
Địa chỉ trụ sở chính: C1-2-3, đường DT6, khu liên hợp CN – DV Bình Dương  
Phường Hòa Phú, TP.Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương  
Điện thoại: 0274. 3816661 - 3816681 Fax: 0274. 3816655

- Căn cứ Thông tư 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ báo cáo tài chính quý IV năm 2017 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị.

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị xin giải trình về việc chênh lệch lợi nhuận sau thuế quý IV/2017 tăng so với lợi nhuận sau thuế quý IV/2016 như sau:

Loại báo cáo tài chính "BCTC"	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			
	Báo cáo tài chính Quý IV/2017	Báo cáo tài chính Quý IV/2016	Giá trị lợi nhuận sau thuế chênh lệch giữa Quý IV/2017 so với Quý IV/2016.	Tỷ lệ chênh lệch (%)
	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)
Báo cáo tài chính quý	11.769.336.674	3.405.491.962	8.363.844.712	246%

Nguyên nhân: Trong kỳ Công ty đã bán được sản phẩm tồn kho và sản phẩm mới từ dự án nhà ở công nhân (tương đương 19 căn nhà), trong khi cùng kỳ bán ít sản phẩm hơn nên dẫn đến kết quả kinh doanh Q.IV/2016 đạt như trên.

Trên đây là báo cáo giải trình của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị về việc chênh lệch lợi nhuận của Quý IV/2017 so với cùng kỳ.

Trân trọng !



Nguyễn Minh Đông

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

Quý IV/2017

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>315,573,642,013</b>	<b>331,910,948,527</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>23,942,754,468</b>	<b>76,727,574,547</b>
1. Tiền	111		1,442,754,468	1,227,574,547
2. Các khoản tương đương tiền	112		22,500,000,000	75,500,000,000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>35,000,000,000</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		35,000,000,000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>72,095,944,874</b>	<b>50,223,687,351</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	69,498,998,051	46,774,073,947
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	2,281,855,500	1,722,788,766
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	2,799,259,436	4,088,384,612
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(2,484,168,113)	(2,361,559,974)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>184,352,591,041</b>	<b>204,746,652,947</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	184,352,591,041	204,746,652,947
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>182,351,630</b>	<b>213,033,682</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10	182,351,630	213,033,682
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 hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>127,410,070,431</b>	<b>110,273,263,770</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2b	-	-
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>		<b>7,447,291,152</b>	<b>8,030,713,289</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	7,447,291,152	8,030,713,289
- Nguyên giá	222		13,232,296,941	13,101,391,470
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5,785,005,789)	(5,070,678,181)
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>		<b>119,938,406,784</b>	<b>102,183,589,799</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		97,567,252,926	101,043,287,843
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		22,371,153,858	1,140,301,956
<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>24,372,495</b>	<b>58,960,682</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		24,372,495	58,960,682
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>442,983,712,444</b>	<b>442,184,212,297</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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>255,556,194,276</b>	<b>264,876,221,640</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>255,556,194,276</b>	<b>264,876,221,640</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	145,842,711,778	172,965,708,431
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.9	31,931,065,400	37,962,671,500
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	4,541,599,614	1,221,914,372
4. Phải trả người lao động	314	V.11	184,599,870	157,629,422
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	67,957,022,302	49,465,258,651
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	4,064,450,411	1,596,415,506
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	1,034,744,901	1,506,623,758
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>		-	-
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	-	-
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		-	-

1/2/11



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>187,427,518,168</b>	<b>177,307,990,657</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>187,427,518,168</b>	<b>177,307,990,657</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	(15,921,068,244)	(15,921,068,244)
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	20,087,789,606	19,458,920,987
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	18,260,796,806	8,770,137,914
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		458,528,124	2,481,451,725
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		17,802,268,682	6,288,686,189
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>442,983,712,444</b>	<b>442,184,212,297</b>

Bình Dương, ngày 12 tháng 01 năm 2018



Bùi Thị Hồng Ánh  
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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

Quý IV năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01 VI.1	41,062,445,114	16,283,652,102	76,456,008,617	38,452,529,721
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02 VI.2	-	-	2,487,485,454	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	41,062,445,114	16,283,652,102	73,968,523,163	38,452,529,721
4. Giá vốn hàng bán	11 VI.3	26,568,901,062	12,071,146,031	50,431,296,195	30,134,108,221
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	14,493,544,052	4,212,506,071	23,537,226,968	8,318,421,500
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21 VI.4	1,753,586,196	1,181,479,687	3,606,829,783	3,209,489,247
7. Chi phí tài chính	22	-	-	-	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23	-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25	139,690,528	-	169,690,528	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26 VI.5	1,395,768,877	1,169,235,293	4,704,033,705	3,876,907,260
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	14,711,670,843	4,224,750,465	22,270,332,518	7,651,003,487
11. Thu nhập khác	31 VI.6	-	23,830,327	43,050,839	292,875,180
12. Chi phí khác	32 VI.7	-	16,469,246	51,038,130	82,495,931
13. Lợi nhuận khác	40	-	7,361,081	(7,987,291)	210,379,249
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	14,711,670,843	4,232,111,546	22,262,345,227	7,861,382,736
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51 V.10	2,942,334,169	826,619,584	4,460,076,545	1,572,696,547
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	11,769,336,674	3,405,491,962	17,802,268,682	6,288,686,189

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ

18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V1.8	765	221	1,158	423
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	V1.8	765	221	1,158	423

TP. Thủ Đức, ngày 12 tháng 01 năm 2018



*[Handwritten signature]*

**Bùi Thị Hồng Ánh**  
 Người lập biểu

*[Handwritten signature]*

**Nguyễn Phạm Văn Khoa**  
 Kế toán trưởng

*[Handwritten signature]*

**Nguyễn Minh Đồng**  
 Tổng Giám đốc



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, KLH Công nghiệp dịch vụ Bình Dương, P. Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý IV năm 2017

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	Đơn vị tính: VND
			Năm nay	Năm trước			
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>							
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		16,456,782,100	13,547,117,600	52,820,442,600	69,644,167,800	
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(32,507,827,185)	(1,643,491,637)	(62,699,870,334)	(3,113,078,899)	
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(716,003,260)	(563,819,951)	(2,137,415,228)	(1,860,429,616)	
4. Tiền chi trả lãi vay	04		-	-	-	-	
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(250,000,000)	-	(2,284,696,547)	(3,272,878,153)	
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		13,386,347,002	1,136,657,841	21,318,912,990	3,810,104,237	
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(326,994,909)	(12,050,546,903)	(10,502,955,274)	(23,173,885,078)	
	<b>20</b>		<b>(3,957,696,252)</b>	<b>425,916,950</b>	<b>(3,485,581,793)</b>	<b>42,034,000,291</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		-	-	-	-	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-	(45,000,000,000)	-	
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	1,494,673,892	879,793,999	3,028,781,714	2,591,660,504
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>1,494,673,892</b>	<b>879,793,999</b>	<b>(41,971,218,286)</b>	<b>2,591,660,504</b>

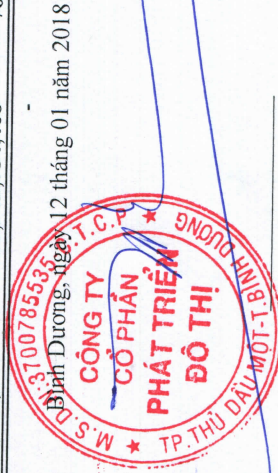
**III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**

1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31				
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32				
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33				
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34				
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35				
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(21,750,000)	(28,350,000)	(7,328,020,000)	(10,301,298,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(21,750,000)</b>	<b>(28,350,000)</b>	<b>(7,328,020,000)</b>	<b>(10,301,298,000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(2,484,772,360)</b>	<b>1,277,360,949</b>	<b>(52,784,820,079)</b>	<b>34,324,362,795</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>26,427,526,828</b>	<b>75,450,213,598</b>	<b>76,727,574,547</b>	<b>42,403,211,752</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>23,942,754,468</b>	<b>76,727,574,547</b>	<b>23,942,754,468</b>	<b>76,727,574,547</b>

Bùi Thị Hồng Ánh  
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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

---

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

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

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

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

Sau khi thanh lý toàn bộ mảng bê tông trộn, đơn vị chỉ còn mảng kinh doanh bất động sản. Do tình hình kinh doanh bất động sản những tháng cuối năm cũng có nhiều sôi động, tuy nhiên vẫn đang tập trung ở phân khúc nhà giá rẻ, các sản phẩm mà đơn vị đang bán (Biệt thự trung và cao cấp) còn hạn chế khách hàng.

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

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.

#### **7. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 19 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 17 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 việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

## **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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**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 244/209/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 giữa niên độ.

#### **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 giữa niên độ.

### **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 3 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 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 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.



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**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 chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí mua liên quan trực tiếp đến bất động sản.

Giá gốc của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền 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 kỳ kế toán 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 giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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
Tài sản cố định khác	05 - 35

### 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:

# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**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.

### 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 qui 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.

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**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 hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ này 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 giữa niên độ: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ này.
- Nếu khoản trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính giữa niên độ: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau.

#### 11. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. 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. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

#### 12. 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.

#### 13. 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.

00  
01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10

## **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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

#### ***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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chi ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và 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:
  - 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.

#### **14. 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.

#### **15. 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.

178  
G  
H  
TR  
TH  
T.T.F



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

#### 16. Công cụ tài chính

##### *Tài sản tài chính*

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

##### *Nợ phải trả tài chính*

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

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

##### *Công cụ vốn chủ sở hữu*

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

##### *Bù trừ các công cụ tài chính*

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

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

#### V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	223.213.348	72.455.424
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.219.541.120	1.155.119.123
Các khoản tương đương tiền	22.500.000.000	75.500.000.000
<i>(Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)</i>	<i>22.500.000.000</i>	<i>75.500.000.000</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>23.942.754.468</u></b>	<b><u>76.727.574.547</u></b>

##### 2. Phải thu của khách hàng

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyễn Thị Huệ (C12a/C14 Green Pearl)	5.758.500.000	-
Lưu Ngọc Hạnh (Green Pearl)	5.535.000.000	5.535.000.000
Võ Thị Kha (Green Pearl)	2.613.750.000	3.570.000.000
Nguyễn Thị Lê Hoàng	5.119.750.000	5.319.750.000
Phải thu các khách hàng khác	50.471.998.051	32.349.323.947
<b>Cộng</b>	<b><u>69.498.998.051</u></b>	<b><u>46.774.073.947</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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****2b. Phải thu dài hạn của khách hàng**

Phải thu các khách hàng mua bất động sản.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH xây dựng thương mại dịch vụ Quốc Khải	1.658.208.766	1.658.208.766
Công ty CP Vạn Hội Phát – Fosup	100.000.000	
Công ty TNHH TV XD Trần Vũ	-	
Các nhà cung cấp khác	523.646.734	64.580.000
<b>Cộng</b>	<b>2.281.855.500</b>	<b>1.722.788.766</b>

**4. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		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)	727.547.246	-	691.515.912	-
Thuế GTGT đầu ra của khách hàng ứng trước	1.446.969.061	-	2.147.615.103	-
Lãi dự thu	258.905.556	-	301.409.722	-
Ký quỹ chứng khoán	11.930.415	-	790.838.193	-
Tạm ứng	172.998.752	-	17.287.582	-
Phải thu khác	180.908.406	-	139.718.100	-
<b>Cộng</b>	<b>2.799.259.436</b>	<b>-</b>	<b>4.088.384.612</b>	<b>-</b>

**5. Nợ xấu**

	Số cuối kỳ			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 dựng thương mại dịch vụ Quốc Khải - ứng trước tiền hàng	Trên 3 năm	2.484.168.113	-	Trên 3 năm	1.658.208.766	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	1 năm đến dưới 3 năm	-	-	1 năm đến dưới 3 năm	825.959.347	122.608.139
<b>Cộng</b>		<b>2.484.168.113</b>	<b>-</b>		<b>2.484.168.113</b>	<b>122.608.139</b>

**6. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang		-		-
Hàng hóa bất động sản	184.352.591.041	-	204.746.652.947	-
<b>Cộng</b>	<b>184.352.591.041</b>	<b>-</b>	<b>204.746.652.947</b>	<b>-</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**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	553.378.159	13.101.391.470
<b>Số cuối kỳ</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	1.230.625.123	1.506.587.950	1.828.940.416	504.524.692	5.070.678.181
Khấu hao trong kỳ	239.356.972	302.147.172	-	41.917.993	583.422.137
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.469.982.095</b>	<b>1.808.735.122</b>	<b>1.828.940.416</b>	<b>546.442.685</b>	<b>5.654.100.318</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	7.568.898.060	412.961.762	-	48.853.467	8.030.713.289
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>7.329.541.088</b>	<b>110.814.590</b>	<b>-</b>	<b>6.935.474</b>	<b>7.447.291.152</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

**8. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>142.861.974.465</b>	<b>172.861.974.465</b>
Tổng Công ty đầu tư và phát triển công nghiệp - TNHH MTV	-	-
Công ty cổ phần phát triển hạ tầng kỹ thuật	142.856.383.000	172.856.383.000
Công ty cổ phần Bê tông Becamex	-	-
Công ty CP Công nghệ & Truyền thông Việt Nam (VNTT)	-	-
Công ty cổ phần Cửa sổ mùa xuân	5.591.465	5.591.465
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>2.980.737.313</b>	<b>103.733.966</b>
Công ty cổ phần xây dựng – thương mại Bantich	-	-
Công ty TNHH TVTK XD Hoàng Gia	48.520.000	48.520.000
Công ty TNHH Kim Thành A	-	23.579.260
Công ty TNHH MTV CK XD Nasa Bình Dương	445.865.910	-
Công ty TNHH TV XD Đại Hoàng Tuấn	884.764.864	-
Công ty TNHH MTV TV TK Kim Phú Thịnh	1.420.410.764	-
Công ty TNHH MTV TK XD TTNT Không Gian Xanh	-	-
Các nhà cung cấp khác	181.175.775	31.634.706
<b>Cộng</b>	<b>145.842.711.778</b>	<b>172.965.708.431</b>

Công ty không có nợ phải trả người bán 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****9. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vương Hồng Tuấn ( dự án Lake View)	-	1.803.840.700
Võ Văn Việt-Nguyễn Thị Tố Oanh (Lake View)	3.948.235.200	3.948.235.200
Đoàn Thị Giáp (dự án Lake View)	10.359.000.200	9.270.965.600
Huỳnh Trục Sơ (dự án Green Pearl)	11.161.050.000	10.444.350.000
Trần Thị Tình (dự án Green Pearl/GĐII)	-	-
Các khoản khách hàng ứng trước khác	6.462.780.000	12.495.280.000
<b>Cộng</b>	<b>31.931.065.400</b>	<b>37.962.671.500</b>

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

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong kỳ</u>		<u>Số cuối kỳ</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số đã thực</u>		<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
			<u>Số phải nộp</u>	<u>nộp</u>		
Thuế GTGT hàng bán nội địa		435.521.741	3.063.081.101	1.267.049.246	1.360.510.114	
Thuế thu nhập doanh nghiệp ngoài ngành bất động sản		-				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	467.336.800	-	2.942.334.169	250.000.000	3.159.670.969	
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	169.971.578	37.941.217	27.135.997		159.166.358
Thuế thu nhập cá nhân CNV	-	18.209.272	2.601.640	7.577.640		23.185.272
Thuế thu nhập cá nhân	14.973.131	-	7.607.900	1.162.500	21.418.531	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-				
<b>Cộng</b>	<b>482.309.931</b>	<b>623.702.591</b>	<b>7.053.566.027</b>	<b>1.552.925.383</b>	<b>4.541.599.614</b>	<b>182.351.630</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 20%.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	14.711.670.843	4.232.111.546
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	2.100.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	14.711.670.843	4.234.211.546
Thu nhập được miễn thuế		
Lỗi các năm trước được chuyển		
Thu nhập tính thuế	14.711.670.843	4.234.211.546
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</i>	2.942.334.169	826.619.584
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong kỳ</i>		-
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b><u>2.942.334.169</u></b>	<b><u>826.619.584</u></b>

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

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 khóa 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 quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

#### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo 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 kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả bên liên quan</i>	67.916.022.302	49.424.258.651
Tổng Công ty đầu tư và phát triển công nghiệp - TNHH MTV – trích trước tiền đất	67.916.022.302	49.424.258.651
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	41.000.000	41.000.000
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	41.000.000	41.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>67.957.022.302</u></b>	<b><u>49.465.258.651</u></b>

#### 13. Phải trả khác

##### 13a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả bên liên quan</i>		
Tổng Công ty đầu tư và phát triển công nghiệp - TNHH MTV – Cổ tức phải trả		
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>		

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	103.481.137	105.270.942
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp		
Cổ tức phải trả	843.011.900	872.561.900
Nguyễn Thị Kim Hạnh (A9)	770.000.000	-
Vương Hồng Tuấn (Lake View)	216.076.814	-
Dương Văn Nghệ (G1)	100.000.000	-
Nguyễn Phước Lộc (NOCN)	1.260.000.000	-
Phải trả khác	771.880.560	618.582.664
<b>Cộng</b>	<b>4.064.450.411</b>	<b>1.596.415.506</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.

**14. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Trích lập các quỹ trong kỳ</u>	<u>Chi quỹ trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.506.623.758	314.434.309	(786.313.166)	1.034.744.901
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	-			
<b>Cộng</b>	<b>1.506.623.758</b>	<b>314.434.309</b>	<b>(786.313.166)</b>	<b>1.034.744.901</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	(14.021.870.594)	18.264.413.540	14.788.251.640	184.030.794.586
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	6.288.686.189	6.288.686.189
Chia cổ tức trong kỳ trước	-	-	-	(10.395.588.000)	(10.395.588.000)
Mua lại cổ phiếu đã phát hành trong kỳ trước		(1.899.197.650)	-	-	(1.899.197.650)
Trích lập các quỹ trong kỳ trước	-	-	1.194.507.447	(1.194.507.447)	-
Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và thưởng Ban điều hành trong kỳ trước	-	-	-	(716.704.468)	(716.704.468)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>165.000.000.000</b>	<b>(15.921.068.244)</b>	<b>19.458.920.987</b>	<b>8.770.137.914</b>	<b>177.307.990.657</b>
Số dư đầu năm nay	165.000.000.000	(15.921.068.244)	20.087.789.606	6.491.460.132	175.658.181.494
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	11.769.336.674	11.769.336.674
Chia cổ tức trong kỳ này	-	-	-	-	-
Mua lại cổ phiếu đã phát hành trong kỳ này	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ trong kỳ này	-	-	-	-	-
Thù lao hội đồng quản trị,	-	-	-	-	-

370  
C  
C  
PH  
DA

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Ban kiểm soát và thường ban điều hành, KTPL trong kỳ này					
Số dư cuối kỳ này	<u>165.000.000.000</u>	<u>(15.921.068.244)</u>	<u>20.087.789.606</u>	<u>18.260.796.806</u>	<u>187.427.518.168</u>

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

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

**15c. Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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	1.889.160	1.889.160
- Cổ phiếu phổ thông	1.889.160	1.889.160
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.610.840	14.610.840
- Cổ phiếu phổ thông	14.610.840	14.610.840
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**15d. Phân phối lợi nhuận**

Trong kỳ Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 như sau:

	VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông	: 7.305.420.000
• Trích quỹ đầu tư phát triển	: 628.868.619
• Quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 314.434.309

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán bê tông tươi		
Doanh thu bán nhà dự án xây dựng	41.062.445.114	16.283.652.102
Doanh thu bán vật liệu xây dựng		
<b>Cộng</b>	<u><b>41.062.445.114</b></u>	<u><b>16.283.652.102</b></u>

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

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

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hàng bán bị trả lại		-

<b>Cộng</b>		-
-------------	--	---

**3. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của bê tông tươi <sup>(i)</sup>		
Giá vốn của nhà dự án xây dựng	26.568.901.062	12.071.146.031
Giá vốn của vật liệu xây dựng		
<b>Cộng</b>	<b>26.568.901.062</b>	<b>12.071.146.031</b>

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.752.729.204	1.176.706.107
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	856.992	4.773.580
<b>Cộng</b>	<b>1.753.586.196</b>	<b>1.181.479.687</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	885.136.967	716.715.349
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	35.807.257	19.480.138
Chi phí khấu hao tài sản cố định	131.343.795	151.090.308
Chi phí dịch vụ mua ngoài	71.900.116	82.249.549
Dự phòng (Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi		-
Chi phí khác	271.580.742	199.699.949
<b>Cộng</b>	<b>1.395.768.877</b>	<b>1.169.235.293</b>

**6. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi nhượng bán, thanh lý tài sản cố định		-
Thu từ tiền phạt vi phạm hợp đồng		
Thu tiền bán nguyên vật liệu		
Thu nhập khác (thu trả hộ tiền điện)	-	23.830.327
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>23.830.327</b>

**7. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá trị của nguyên vật liệu nhượng bán		
Giá trị còn lại của công cụ, dụng cụ nhượng bán		
Chi phí khấu hao của tài sản cố định không sử dụng		
Chi phí khác	-	16.469.246
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>16.469.246</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

#### 8. Lãi trên cổ phiếu

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	11.769.336.674	3.405.491.962
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	11.769.336.674	3.405.491.962
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	14.610.840	14.610.840
<b>Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>765</u></b>	<b><u>221</u></b>

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	14.610.840	14.610.840
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ</b>	<b><u>14.610.840</u></b>	<b><u>16.610.840</u></b>

##### 8b. Thông tin khác

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ 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.

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 kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính giữa niên độ 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	35.807.257	19.480.138
Chi phí nhân công	885.136.967	716.715.349
Chi phí khấu hao tài sản cố định	136.916.295	156.662.808
Chi phí dịch vụ mua ngoài	71.900.116	82.249.549
Chi phí khác	271.580.742	199.699.949
<b>Cộng</b>	<b><u>1.401.341.377</u></b>	<b><u>1.174.807.793</u></b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

#### 1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	191.190.000	190.200.000
Tiền thưởng	63.730.000	61.540.000
<b>Cộng</b>	<b><u>254.920.000</u></b>	<b><u>251.740.000</u></b>

#### **1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty đầu tư và phát triển công nghiệp - TNHH MTV	Công ty mẹ
Công ty cổ phần vật liệu xây dựng Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty cổ phần xây dựng và giao thông Bình Dương	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty cổ phần kinh doanh và phát triển Bình Dương	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty cổ phần khoáng sản Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty cổ phần phát triển hạ tầng kỹ thuật	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty cổ phần bê tông Becamex	Công ty cùng Tập đoàn

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Tổng Công ty đầu tư và phát triển công nghiệp – TNHH một thành viên</b>		
Cung cấp bê tông	-	-
Trả hộ tiền điện	-	27.329.400
<b>Công ty cổ phần phát triển hạ tầng kỹ thuật</b>		
Cung cấp bê tông	-	-
Bán bất động sản	-	9.097.719.150
<b>Công ty cổ phần xây dựng và giao thông Bình Dương</b>		
Cung cấp bê tông	-	-
Thuê xây dựng hạ tầng 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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 và V.13a.

### 2. Thông tin về bộ phận

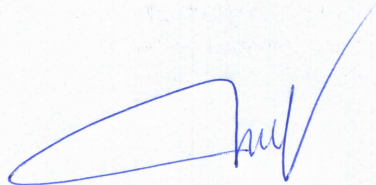




Từ tháng 6/2014 Công ty đã thanh lý toàn bộ hoạt động sản xuất bê tông tươi và không hoạt động trong lĩnh vực cho thuê xe ben, xe cơ giới. Hiện nay Công ty chỉ hoạt động trên một lĩnh vực duy nhất là kinh doanh bất động sản.

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

### 3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Bình Dương, ngày 12 tháng 01 năm 2018

**Bùi Thị Hồng Ánh**  
Người lập biểu

**Nguyễn Phạm Văn Khoa**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Minh Đòng**  
Tổng Giám đốc