

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 43
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 43

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

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

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được lập ngày 28 tháng 03 năm 2018, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Đỗ Thị Ngọc Dung

Phó Tổng Giám đốc

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2018

Đinh Văn Giao

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	(đã điều chỉnh) VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		553.255.173.678	484.162.499.547
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	30.719.739.652	42.726.626.365
111	1. Tiền		13.219.739.652	21.172.876.364
112	2. Các khoản tương đương tiền		17.500.000.000	21.553.750.001
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	700.000.000	400.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		700.000.000	400.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		298.176.047.005	204.425.789.563
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	242.308.272.218	144.644.267.114
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	26.476.149.207	17.041.166.829
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	39.248.914.426	44.576.613.112
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(9.857.288.846)	(1.836.257.492)
140	IV. Hàng tồn kho	9	200.610.684.032	207.817.946.296
141	1. Hàng tồn kho		200.610.684.032	207.817.946.296
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		23.048.702.989	28.792.137.323
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	351.725.646	598.512.939
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		926.126.267	7.240.451.474
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	21.770.851.076	20.953.172.910

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	(đã điều chỉnh) VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		601.184.951.332	594.822.485.332
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		8.017.671.546	6.775.306.874
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	8.017.671.546	6.775.306.874
220	II. Tài sản cố định		131.902.987.055	77.696.839.281
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	108.414.687.820	53.928.559.330
222	- Nguyên giá		184.250.648.673	122.770.100.589
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(75.835.960.853)	(68.841.541.259)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	23.488.299.235	23.768.279.951
228	- Nguyên giá		26.119.611.764	26.119.611.764
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.631.312.529)	(2.351.331.813)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	414.236.053.082	90.566.572.237
231	- Nguyên giá		468.099.857.214	136.030.591.151
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(53.863.804.132)	(45.464.018.914)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		29.029.213.364	406.561.689.538
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14	14.245.755.877	14.245.755.877
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	14.783.457.487	392.315.933.661
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	17.699	17.699
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.699	17.699
260	VI. Tài sản dài hạn khác		17.999.008.586	13.222.059.703
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	17.999.008.586	13.222.059.703
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>1.154.440.125.010</u>	<u>1.078.984.984.879</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	(đã điều chỉnh) VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		741.173.345.926	669.297.089.788
310	I. Nợ ngắn hạn		485.920.989.230	396.116.014.111
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	113.893.798.168	107.801.622.093
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	130.752.091.548	57.393.604.831
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	6.607.271.221	3.028.678.545
314	4. Phải trả người lao động		1.886.546.643	1.383.133.702
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	17.605.453.559	24.891.319.969
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	92.493.564.857	96.203.602.188
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	122.028.680.733	105.371.088.168
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		653.582.501	42.964.615
330	II. Nợ dài hạn		255.252.356.696	273.181.075.677
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16	1.749.999.999	1.749.999.999
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	88.423.575.823	79.068.609.804
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	162.841.718.462	191.253.718.462
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	22	2.237.062.412	1.108.747.412
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		413.266.779.084	409.687.895.091
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	413.266.779.084	409.687.895.091
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		350.000.000.000	350.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		350.000.000.000	350.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.035.658.847	2.035.658.847
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.686.409.906)	(1.686.409.906)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		16.686.363.404	15.186.363.404
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.626.918.076	2.626.918.076
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		7.435.791.352	5.930.342.544
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.234.314.926	924.635.701
421b	LNST chưa phân phối năm nay		5.201.476.406	5.005.706.843
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		36.168.457.331	35.595.022.126
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.254.440.125.010	1.078.984.984.379

Võn Công Đức
Người lập biểu

Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng

Lê Thanh Côn
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2017

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017		Năm 2016	
			VND		VND	
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	468.559.546.892		978.217.234.537	
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		468.559.546.892		978.217.234.537	
11	3. Giá vốn hàng bán	25	396.811.330.794		919.748.030.433	
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		71.748.216.098		58.469.204.104	
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	26	500.807.350		822.473.822	
22	6. Chi phí tài chính	27	19.858.310.509		23.259.202.127	
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		19.858.310.509		23.259.202.127	
25	7. Chi phí bán hàng	28	3.577.439.223		4.610.052.917	
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	38.788.505.267		28.365.898.285	
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		10.024.768.449		3.056.524.597	
31	10. Thu nhập khác	30	1.459.154.732		7.646.282.420	
32	11. Chi phí khác	31	1.028.301.170		3.437.323.034	
40	12. Lợi nhuận khác		430.853.562		4.208.959.386	
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		10.455.622.011		7.265.483.983	
51	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	3.520.812.260		1.099.879.000	
60	15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		6.934.809.751		6.165.604.983	
61	16. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		5.201.476.406		5.005.706.843	
62	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.733.333.345		1.159.898.140	
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33		150		144

Văn Công Đức
Người lập biểu

Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	(đã điều chỉnh) VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		10.455.622.011	7.265.483.983
	2. Điều chỉnh cho các khoản		32.631.160.828	44.360.904.965
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		18.172.415.545	23.719.166.002
03	- Các khoản dự phòng		9.149.346.354	2.485.078.551
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(14.548.911.580)	(5.102.541.715)
06	- Chi phí lãi vay		19.858.310.509	23.259.202.127
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		43.086.782.839	51.626.388.948
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(84.444.239.335)	146.687.959.241
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		7.207.262.264	607.185.011.304
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải		68.801.007.008	(460.039.866.190)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		111.210.252	(2.659.083.428)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(19.924.516.260)	(24.068.123.705)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(178.987.785)	(2.117.622.474)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		3.020.000	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(931.001.727)	(2.206.788.510)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		13.730.537.256	314.407.875.186
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(28.612.578.492)	(27.604.657.238)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		14.471.008.775	5.536.363.637
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(300.000.000)	(900.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	500.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		458.553.183	822.473.822
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(13.983.016.534)	(21.645.819.779)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		196.572.236.020	224.388.896.446
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(208.326.643.455)	(497.851.883.017)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(11.754.407.435)	(273.462.986.571)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	(đã điều chỉnh) VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(12.006.886.713)	19.299.068.836
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		42.726.626.365	23.427.557.529
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		30.719.739.652	42.726.626.365

Văn Công Đức
Người lập biểu

Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng



Hồ Thanh Côn
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2017

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Năm 2017, Doanh thu và giá vốn giảm lần lượt là 509,6 tỷ VND và 522,9 tỷ so với năm 2016. Nguyên nhân chủ yếu là trong năm 2016, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng dự án chung cư Bầu Sen cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh theo hợp đồng chuyển nhượng số 79/2015/HĐCNAD/HT-UDEC ngày 28/12/2015 với tổng doanh thu và giá vốn lần lượt là 522 tỷ VND và 545 tỷ VND.

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

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2017 bao gồm:

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

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

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.8. Hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động sản xuất được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

2.9. Tài sản cố định

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

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

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

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 46 năm
--------------------------	-------------

2.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

- Nội dung hợp tác:
- Bên A và Bên B hợp tác cùng đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Khu nhà ở Phú Mỹ trên đất 38.828,5 m² tại xã Phước Hòa, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo QĐ số 1057/QĐ.TTg ngày 20/08/2001 của Thủ tướng Chính phủ giao cho bên A (Ranh giới khu đất được xác định theo tờ do trích bản đồ địa chính khu đất số K26 - TT-01, tỷ lệ 1/500 do Sở Địa Chính Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác lập ngày 06/07/2001).

Góp vốn hợp tác kinh doanh:

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

Phân chia kết quả kinh doanh:

- Tổng số tiền thu được do kết quả đầu tư dự án mang lại đều được chia ngay theo đúng tỷ lệ góp vốn cho hai bên, sau khi đã trừ các chi phí cần thiết từ việc kinh doanh và thuế phát sinh.
- Kế toán theo dõi hoạt động hợp tác kinh doanh
- Bên A chịu trách nhiệm kế toán toàn bộ hoạt động của hợp đồng hợp tác kinh doanh.

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

2.11. Chi phí trả trước

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

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

2.12. Các khoản nợ phải trả

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

2.13. Vay và chi phí đi vay

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

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

2.14. Chi phí phải trả

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

2.15. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho nhiều kỳ kế toán.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào thu nhập khác theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.16. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

2.17. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng: Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.18. Giá vốn hàng bán

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

2.19. Chi phí tài chính

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

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

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

2.20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

2.21. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	285.242.060	868.284.498
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.934.497.592	20.304.591.866
Các khoản tương đương tiền ^[1]	17.500.000.000	21.553.750.001
	30.719.739.652	42.726.626.365

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

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào đơn vị khác	17.699	-	17.699	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ^[2]	17.699	-	17.699	-
	17.699	-	17.699	-

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- Ban Quản lý dự án Ngành Nông nghiệp Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Công trình Cầu Máng Suối Giầu	18.203.278.305	18.203.278.305
- Ban Quản lý dự án Giao thông II: Công trình Nâng cấp, mở rộng đường Mỹ Xuân, Ngãi Giao	12.434.243.812	2.526.248.938
- Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng TP Bà Rịa	29.120.923.000	10.370.794.730
- Công ty Cổ phần BeeGreen	3.576.215.395	9.403.564.289
- Công ty Cổ phần DIC số 4	19.122.589.632	-
- Công ty TNHH Cảng Quốc Tế Thị Vải	34.792.982.706	-
- Ông Cao Thúc Uy - Đậu Thiên Phước	15.156.800.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	109.901.239.368	104.140.380.852
	<u>242.308.272.218</u>	<u>144.644.267.114</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng TM-DV Tấn Phước	1.582.388.589	-	-	-
- Công ty TNHH Khang Phước Việt	3.758.410.357	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Huy Vũ	1.889.680.000	-	-	-
- Công ty TNHH Thương mại Châu	2.261.963.000	-	2.261.963.000	-
- Công ty TNHH Phú Mỹ	1.602.343.236	-	1.602.343.236	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đoàn	1.550.221.000	-	2.100.000.000	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	13.831.143.025	-	11.076.860.593	-
	<u>26.476.149.207</u>	<u>-</u>	<u>17.041.166.829</u>	<u>-</u>

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về cổ phần hóa	500.000.000	-	500.000.000	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	4.262.330.606	-	4.262.330.606	-
Ký cược, ký quỹ	3.200.000	-	3.200.000	-
Tạm ứng	5.030.458.977	-	5.660.113.340	-
Phải thu khác	29.452.924.843	(2.734.800.525)	34.150.969.166	-
- Thu tiền lãi	42.254.167	-	-	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Tạm phân chia hoạt động hợp tác kinh doanh khu nhà ở Phú Mỹ	7.367.281.094	-	7.367.281.094	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Lãi chậm thanh toán	2.354.824.075	-	2.354.824.075	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Thuế trước bạ của người mua nhà	348.649.500	-	348.649.500	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Tiền mua nhà	124.487.620	-	124.487.620	-
- Phải thu Ban quản lý Công trình Trung tâm Thương mại Bà Rịa	2.040.370.464	(2.040.370.464)	2.040.370.464	-
- Phải thu các đối thi công Xi nghiệp Cầu Đường	7.745.632.303	-	7.945.632.303	-
- Ứng trước tiền đấu giá trạm trộn bê tông	551.000.000	-	551.000.000	-
- Tạm ứng kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án Nam QL 51	1.532.216.000	-	1.588.185.812	-
- Phải thu Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Công nghệ Thiết bị & Kiểm định Xây dựng CONINCO - Chi phí Tư vấn giám sát Công trình Bà Rịa	431.674.000	-	431.674.000	-
- Phải thu Công ty TNHH Khảo Sát Thiết Kế Tư Vấn Sài Gòn - Thăm tra thiết kế kỹ thuật công trình Bà Rịa	408.000.000	-	408.000.000	-
- Phải thu Công ty Tư vấn Công trình Thủy Bộ Hồng Hưng - Chi phí QH 1/500 cảng nội địa Phước Hoà	300.103.100	(300.103.100)	300.103.100	-
- Phải thu Ông Nguyễn Phúc Hưng	925.287.061	-	925.287.061	-
- Tiền thuế GTGT đầu vào hóa đơn trên 20 triệu chưa thanh toán	-	-	1.919.401.618	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Tổng Hợp Miền Nam - Chi phí thiết kế căn hộ mẫu chung cư Bà Rịa	-	-	1.158.233.268	-
- Tạm ứng tiền đặt trước mua đất tại sân nhà, đất số 40 Lý Thường Kiệt Phường 1-Vũng Tàu	-	-	996.600.000	-

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- <i>Phí thu về Quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	2.105.413.818	-	1.082.326.145	-
- <i>Các khoản phải thu khác</i>	3.175.731.641	(394.326.961)	4.608.913.106	-
	39.248.914.426	(2.734.800.525)	44.576.613.112	-
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	8.017.671.546	-	6.775.306.874	-
	8.017.671.546	-	6.775.306.874	-



8. NỢ XẤU

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Ban QL điều hành dự án đường 965 - Công trình sửa chữa nền đường, mặt đường 965 -QL51	152.440.000	-	152.440.000	-
BQLDA Thị Xã Bà Rịa - Công trình Khu nhà ở H20 Bà Rịa	2.591.423.980	-	2.591.423.980	1.813.996.786
BQLDA Thị Xã Bà Rịa - Công trình Khu nhà ở tái định cư Vạn Hạnh Tân Thành	362.334.688	-	362.334.688	253.634.282
Công ty TNHH ITV Thương Mại - Kỹ Thuật & Đầu Tư Petec	4.243.455.937	1.273.036.781	4.243.455.937	4.243.455.937
BQLDA Giao Thông I - Công trình đường ven biển Phước Hải- Phước Tỉnh	-	-	44.000.000	-
Ban quản lý KCN - Công trình san nền KCN Đông Xuyên	5.889.753	-	158.000.000	79.000.000
Công ty Cổ phần 621 - Công trình cải tạo, nâng cấp đoạn cuối quốc lộ 51B	154.974.051	-	154.974.051	77.487.025
Công ty Điện Miền Nam	174.088.840	-	174.088.840	87.044.420
Các đối tượng khác	3.973.842.621	528.124.243	510.158.446	-
	11.658.449.870	1.801.161.024	8.390.975.942	6.554.618.450

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

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	9.906.890.578	-	5.567.166.673	-
Công cụ, dụng cụ	50.211.818	-	41.680.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ^(*)	173.941.925.455	-	186.847.353.114	-
Thành phẩm	16.227.722.030	-	14.733.909.069	-
Hàng hoá	85.566.238	-	229.469.527	-
Hàng gửi đi bán	398.367.913	-	398.367.913	-
	200.610.684.032	-	207.817.946.296	-

⁽¹⁾ Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Các công trình xây lắp	171.119.378.957	186.049.814.244
- Trụ sở Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	2.796.673.689	3.095.910.563
- Cụm B1 - Trung tâm Hành chính Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	4.855.397.293	4.855.397.293
- Trường THPT Chuyên Lê Quý Đôn	2.888.628.972	2.888.628.972
- Gói thầu 5a Quốc lộ 51B Thành phố Vũng Tàu	21.427.715.444	23.744.931.579
- Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ	1.655.810.011	964.166.782
- Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ (Giai đoạn 2)	316.202.113	994.095.342
- Bệnh viện Đa Khoa Thành phố Vũng Tàu	6.049.245.044	-
- Đường Mỹ Xuân - Ngãi Giao	17.157.313.909	17.571.101.814
- Nhà văn hóa Tân Thành, huyện Tân Thành	20.614.766.901	20.542.725.613
- San lấp mặt bằng Kho Cảng Petec	15.598.880.033	15.598.880.033
- San lấp mặt bằng Cái Mép - Thị Vải	3.800.045.041	5.836.735.859
- Cầu máng Suối Giàu Sông Ray	13.583.237.661	13.309.283.247
- Nhà máy xử lý nước Hồ Tràm	4.775.914.278	4.775.914.278
- Hồ chứa nước D3, D4	2.858.158.275	2.858.158.275
- Công trình đường Nguyễn Tất Thành	125.790.912	1.062.599.731
- San lấp mặt bằng thuộc dự án đầu tư xây dựng Cảng Thị Vải	3.174.343.582	20.250.977.802
- Xây dựng tuyến cao tốc Lộ Tế - Rạch Sỏi	13.896.707.672	9.650.652.127
- Các công trình khác	35.544.548.127	38.049.654.934
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	2.822.546.498	797.538.870
	173.941.925.455	186.847.353.114

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	351.725.646	198.215.599
- Chi phí sửa chữa	-	183.327.668
- Các khoản khác	-	216.969.672
	351.725.646	598.512.939
b) Dài hạn		
- Chi phí trước hoạt động của Công ty TNHH MTV Du lịch Udec	4.053.069.679	5.081.069.679
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	8.630.513.061	5.569.502.024
- Chi phí sửa chữa văn phòng Công ty	1.556.934.466	-
- Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	3.758.491.380	2.571.488.000
	17.999.008.586	13.222.059.703

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	20.797.987.869	76.081.059.729	24.737.358.252	1.153.694.739	122.770.100.589
- Tăng do mua sắm	-	3.388.532.297	2.693.734.544	70.600.000	6.152.866.841
- Đầu tư XDCB hoàn thành	45.467.693.493	9.954.294.285	1.336.893.674	1.084.079.808	57.842.961.260
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.890.264.069)	(558.135.948)	(66.880.000)	(2.515.280.017)
Số dư cuối năm	66.265.681.362	87.533.622.242	28.209.850.522	2.241.494.547	184.250.648.673
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	9.662.231.012	39.245.677.744	19.105.889.952	827.742.551	68.841.541.259
- Khấu hao trong năm	2.396.817.672	5.298.112.518	1.593.877.913	203.841.508	9.492.649.611
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.890.264.069)	(541.085.948)	(66.880.000)	(2.498.230.017)
Số dư cuối năm	12.059.048.684	42.653.526.193	20.158.681.917	964.704.059	75.835.960.853
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	11.135.756.857	36.835.381.985	5.631.468.300	325.952.188	53.928.559.330
Tại ngày cuối năm	54.206.632.678	44.880.096.049	8.051.168.605	1.276.798.488	108.414.687.820

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

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 25.568.601.783 VND.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất lâu dài	Quyền sử dụng đất có thời hạn	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	20.057.760.000	6.061.851.764	26.119.611.764
Số dư cuối năm	<u>20.057.760.000</u>	<u>6.061.851.764</u>	<u>26.119.611.764</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	2.351.331.813	2.351.331.813
- Khấu hao trong năm	-	279.980.716	279.980.716
Số dư cuối kỳ	-	<u>2.631.312.529</u>	<u>2.631.312.529</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	20.057.760.000	3.710.519.951	23.768.279.951
Tại ngày cuối năm	<u>20.057.760.000</u>	<u>3.430.539.235</u>	<u>23.488.299.235</u>

Quyền sử dụng đất lâu dài bao gồm:

- Lô đất tại đường 3/2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có diện tích đất 1.999 m², đang được Công ty sử dụng làm trụ sở văn phòng;
- Khu đất quanh mỏ đá lô số 4 Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Diện tích lô đất: 4.400 m². Mục đích: làm sân công nghiệp phục vụ khi khai thác đá.

Quyền sử dụng đất có thời hạn bao gồm:

- Lô đất tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có diện tích 21.350 m² với thời hạn thuê 50 năm bắt đầu từ năm 2002, đang được Công ty sử dụng làm nơi đặt trạm trộn bê tông;
- Mỏ đá lô số 4 núi Ông Cầu, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Diện tích mỏ đá: 16,46 ha. Mục đích: khai thác đá. Thời hạn khai thác đến ngày 16/09/2022.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa và cơ sở hạ tầng cho thuê	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	120.467.936.606	120.467.936.606
- Tăng do đầu tư XDCB	347.631.920.608	347.631.920.608
Số dư cuối năm	<u>468.099.857.214</u>	<u>468.099.857.214</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	45.464.018.914	45.464.018.914
- Khấu hao trong năm	8.399.785.218	8.399.785.218
Số dư cuối năm	<u>53.863.804.132</u>	<u>53.863.804.132</u>
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	75.003.917.692	75.003.917.692
Tại ngày cuối năm	<u>414.236.053.082</u>	<u>414.236.053.082</u>

- Giá trị còn lại cuối năm của Bất động sản đầu tư đã dùng đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là: 414.236.053.082 đồng.

- Bất động sản đầu tư cho thuê tăng trong năm bao gồm nhà kho tại Công ty Cổ phần Thành chí tổng nguyên giá là 6.336.672.455 VND và khách sạn Nemo (trước đây là khách sạn Golf Phú Mỹ) tại Công ty TNHH Du lịch UDEC tổng nguyên giá là 341.295.248.153 VND, được lập phương án đầu tư và phê duyệt lần đầu ngày 07/03/2007.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng dài hạn lô đất tại 187 Võ Thị Sáu, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, có tổng diện tích 721,5 m², nguyên giá là 15.562.654.545 VND đã thanh lý, nhượng bán toàn bộ trong năm.

14. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Khu nhà ở Phú Mỹ	3.241.431.411	3.241.431.411	3.241.431.411	3.241.431.411
- Khu đô thị mới Quốc lộ 51	1.606.168.820	1.606.168.820	1.606.168.820	1.606.168.820
- Khu nhà ở Châu Pha	1.482.087.736	1.482.087.736	1.482.087.736	1.482.087.736
- Khu nhà ở H20 lô M1	1.400.535.825	1.400.535.825	1.400.535.825	1.400.535.825
- Khu nhà ở tái định cư H20	1.508.905.566	1.508.905.566	1.508.905.566	1.508.905.566
- Các công trình khác	5.006.626.519	5.006.626.519	5.006.626.519	5.006.626.519
	<u>14.245.755.877</u>	<u>14.245.755.877</u>	<u>14.245.755.877</u>	<u>14.245.755.877</u>

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Xây dựng cơ bản dở dang	9.375.597.487	386.908.073.661
- Khu biệt thự Long Hải	262.511.221	262.511.221
- Khách sạn Nemo (trước đây là khách sạn Golf Phú Mỹ)	-	384.462.641.630
- Khu nhà ở Châu Pha	264.518.416	264.518.416
- Công trình hồ Ba Sinh	770.254.339	770.254.339
- Công trình Cảng Bến Súc	380.982.328	380.982.328
- Dự án Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao ^[1]	5.353.631.456	-
- Công trình nhà máy Gạch ngói không nung ^[2]	1.631.087.600	-
- Công trình 227 Võ Thị Sáu	712.612.127	712.612.127
- Các công trình khác	-	54.553.600
b) Mua sắm	5.407.860.000	5.407.860.000
- Quyền sử dụng đất	5.407.860.000	5.407.860.000
	<u>14.783.457.487</u>	<u>392.315.933.661</u>

^[1] Dự án được phê duyệt theo Quyết định số 211A/QĐ-UDEC của Hội đồng quản trị ngày 07/07/2017 với thời gian khai thác là 10 năm, dự án bắt đầu triển khai từ cuối năm 2017 và hoàn thành dự kiến đầu năm 2018, tổng mức đầu tư của dự án là 11.649.987.000 VND. Tính đến ngày 31/12/2017, dự án đang triển khai giai đoạn cuối.

^[2] Công trình nhà máy Gạch ngói không nung được mở rộng theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 06/2016.NQHĐQT ngày 08/11/2016, dự án bắt đầu triển khai từ cuối năm 2016 và hoàn thành dự kiến trong năm 2018. Tổng mức đầu tư của dự án là 2 tỷ đồng. Tính đến ngày 31/12/2017, dự án đang triển khai giai đoạn cuối.

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công ty TNHH Cảng Quốc Tế Thị Vải	-	24.150.138.456
- Liên danh Lotte-Halla-Hanshin	2.944.899.236	9.533.228.772
- Công ty Cổ phần BeeGreen	438.658.535	6.310.338.707
- BQLDA Chuyên ngành Dân dụng và Công nghiệp ^[1]	103.710.635.694	-
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	23.657.898.083	17.399.898.896
	130.752.091.548	57.393.604.831
b) Dài hạn		
- Người mua nhà trả tiền trước	1.749.999.999	1.749.999.999
	1.749.999.999	1.749.999.999

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty TNHH Bàn Việt	2.714.626.930	2.714.626.930	4.849.235.290	4.849.235.290
- Công ty Cổ Phần Nam Việt	-	-	1.518.911.847	1.518.911.847
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoàng Hà	-	-	5.019.284.334	5.019.284.334
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung Tại Tp.HCM	5.371.448.940	5.371.448.940	-	-
- Công ty TNHH Kỹ thuật Nền móng và Xây dựng Hồng Đức	5.300.812.253	5.300.812.253	5.800.812.253	5.800.812.253
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật liệu xây dựng số 15	5.136.624.599	5.136.624.599	6.906.888.935	6.906.888.935
- Phải trả cho các đối tượng khác	95.370.285.446	95.370.285.446	83.706.489.434	83.706.489.434
	113.893.798.168	113.893.798.168	107.801.622.093	107.801.622.093

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế giá trị gia tăng	20.592.281.240	-	447.163.368	5.833.244.940	6.488.022.501	21.409.959.406	610.063.973	5.916.085	3.620.214.962	460.234.764	352.289.420	
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	1.208.741	61.603.859	56.896.515	-	-	-	-	-	-	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	278.390.487	3.520.812.260	178.987.785	-	-	-	-	-	-	
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	313.922.542	679.416.426	533.104.204	-	-	-	-	-	-	
Thuế tài nguyên	-	-	288.712.590	2.401.509.550	2.337.932.720	-	-	-	-	-	-	
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	-	955.432.249	955.432.249	-	-	-	-	-	-	
Các loại thuế khác	360.891.670	-	-	11.000.000	11.000.000	360.891.670	-	-	-	-	-	
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	1.699.280.817	775.752.000	916.480.800	-	-	-	-	-	-	
	20.953.172.910	3.028.678.545	14.238.771.284	11.477.856.774	21.770.851.076	6.607.271.221	6.607.271.221	6.607.271.221	6.607.271.221	6.607.271.221	6.607.271.221	

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Trích trước chi phí thi công các công trình ^[1]	17.605.453.559	24.882.401.969
- Chi phí phải trả khác	-	8.918.000
	<u>17.605.453.559</u>	<u>24.891.319.969</u>

[1]: Chi tiết trích trước chi phí thi công các công trình tại thời điểm 31/12/2017 như sau:

	31/12/2017	01/01/2017
- Công trình khu nhà ở H20 Lô M	1.395.036.117	1.395.036.117
- Công trình Đường D10 - giai đoạn 2	472.896.172	683.828.472
- Công trình khu nhà ở Phú Mỹ - huyện Tân Thành	424.361.708	1.495.564.573
- Công trình kho số 7, số 8 Thành Chí	799.687.803	863.647.525
- Công trình Đường quy hoạch D10, Khu du lịch Chí Linh	-	1.887.266.253
- Công trình Sửa chữa nhà kho số 5	669.641.887	-
- Công trình chung cư Bàu Sen	1.192.157.727	2.972.157.727
- Công trình thảm Bê tông nhựa nóng	3.883.899.092	1.011.173.376
- Công trình nhà xưởng Tiến Hùng	369.849.355	3.993.429.546
- Công trình Đầu tư Xây dựng cảng Thị Vải - Gói thầu PK3A	4.286.598.310	-
- Công trình đường Liên Cảng Cái Mép - Thị vải	-	1.552.885.685
- Công trình khu du lịch Oceanami	-	6.799.432.528
- Các công trình khác	4.111.325.388	2.227.980.167
	<u>17.605.453.559</u>	<u>24.882.401.969</u>

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Tài sản thừa chờ giải quyết	8.211.977	-
Kinh phí công đoàn	221.580.894	199.186.448
Bảo hiểm xã hội	163.433.576	347.180.975
Bảo hiểm y tế	12.560.334	11.191.647
Bảo hiểm thất nghiệp	33.905.245	4.820.597
Phải trả về cổ phần hóa	40.400.058.802	40.400.058.802
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.960.000	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	51.640.854.029	55.241.163.719
- Chi phí khu Hàng Dương - Tiền đền bù	1.291.280.460	1.291.280.460
- Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	85.393.940	151.599.691
- Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu ^[1]	4.000.000.000	3.986.375.000
- Tạm thu phí chuyển nhượng của người mua (Dự án khu nhà ở Phú Mỹ)	1.233.541.398	1.233.541.398
- Công ty TNHH Đông Nam - Góp vốn đầu tư khu đô thị mới quốc lộ 51	2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty Cổ phần Tân Thành - Thu lãi chậm thanh toán và phân chia lại	3.847.955.927	3.847.955.927
- Công ty Cổ phần Tân Thành - Góp vốn liên doanh khu nhà ở Á Châu	256.169.252	256.169.252
- Tiền đền bù khu Chí Linh	198.272.500	198.272.500
- Công ty Ấn tượng mới - Thiết kế cao ốc Thương mại Bàu Sen	10.884.510	10.884.510
- Cổ tức phải trả cổ đông	29.212.190.470	29.212.190.470
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả của Công ty con	2.835.000.000	2.100.000.000
- Kinh phí đền bù dự án Đường Hạ Long lên Núi Nhỏ	494.311.087	2.058.156.507
- Phải trả khác	6.175.854.485	8.894.738.004
	92.493.564.857	96.203.602.188
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	440.810.784	152.324.720
Các khoản phải trả, phải nộp khác	87.982.765.039	78.916.285.084
- Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu ^[1]	87.982.765.039	78.916.285.084
	88.423.575.823	79.068.609.804

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

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2017		Trong năm		31/12/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	97.245.088.168	97.245.088.168	191.472.236.020	196.030.643.455	92.686.680.733	92.686.680.733
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	8.126.000.000	8.126.000.000	29.342.000.000	8.126.000.000	29.342.000.000	29.342.000.000
	<u>105.371.088.168</u>	<u>105.371.088.168</u>	<u>220.814.236.020</u>	<u>204.156.643.455</u>	<u>122.028.680.733</u>	<u>122.028.680.733</u>
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn	199.379.718.462	199.379.718.462	5.100.000.000	12.296.000.000	192.183.718.462	192.183.718.462
	<u>199.379.718.462</u>	<u>199.379.718.462</u>	<u>5.100.000.000</u>	<u>12.296.000.000</u>	<u>192.183.718.462</u>	<u>192.183.718.462</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(8.126.000.000)	(8.126.000.000)	(29.342.000.000)	(8.126.000.000)	(29.342.000.000)	(29.342.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>191.253.718.462</u>	<u>191.253.718.462</u>			<u>162.841.718.462</u>	<u>162.841.718.462</u>

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

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các đối tượng khác của Công ty như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	31/12/2017		01/01/2017	
				VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Thế chấp ^[*]	58.738.358.559	65.419.932.833		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Thế chấp ^[*]	32.548.322.174	29.522.236.272		
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Thế chấp ^[*]	-	852.919.063		
Vay cá nhân	VND	Theo từng hợp đồng vay	Tin chấp	1.400.000.000	1.450.000.000		
				92.686.680.733	97.245.088.168		

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

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

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

Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Hình thức đảm bảo	31/12/2017	01/01/2017
				VND	VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - VND	Theo từng khế ước nhận nợ	2027	Thế chấp ^(*)	129.200.508.971	130.800.508.971
Chi nhánh Vũng Tàu					
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu - Cồn Đảo	Theo từng khế ước nhận nợ	2024	Thế chấp ^(*)	25.483.209.491	24.179.209.491
Vay cá nhân	Theo từng hợp đồng vay	2021	Tin chấp	37.500.000.000	44.400.000.000
				<u>192.183.718.462</u>	<u>199.379.718.462</u>
				<u>29.342.000.000</u>	<u>8.126.000.000</u>
				<u>162.841.718.462</u>	<u>191.253.718.462</u>

Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng

Khoản đến hạn trả sau 12 tháng

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

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

- Trích trước chi phí hoàn nguyên

31/12/2017	01/01/2017
VND	VND
2.237.062.412	1.108.747.412
<u>2.237.062.412</u>	<u>1.108.747.412</u>

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		Lợi nhuận chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Cộng			
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND		
Số dư đầu năm trước	350.000.000.000	2.035.484.756	(1.686.409.906)	13.430.094.392	2.626.918.076	3.895.599.756	36.504.337.713	406.806.024.787										
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	5.005.706.843	1.159.898.140	6.165.604.983										
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-										
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	1.756.269.012	-	(1.756.269.012)	-	-										
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-										
Tặng khác	-	174.091	-	-	-	-	-	-						(174.091)				
Số dư cuối năm trước	350.000.000.000	2.035.658.847	(1.686.409.906)	15.186.363.404	2.626.918.076	5.930.342.544	35.595.022.126	409.687.895.091										
Số dư đầu năm nay	350.000.000.000	2.035.658.847	(1.686.409.906)	15.186.363.404	2.626.918.076	5.930.342.544	35.595.022.126	409.687.895.091										
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	5.201.476.406	1.733.333.345	6.934.809.751										
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(735.000.000)										
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	1.500.000.000	-	(1.500.000.000)	-	-										
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(2.196.027.618)	(424.898.140)	(2.620.925.758)										
Số dư cuối năm nay	350.000.000.000	2.035.658.847	(1.686.409.906)	16.686.363.404	2.626.918.076	7.435.791.332	36.168.457.331	413.266.779.084										



Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện như sau:

	Tại công ty mẹ ^[1]	Tại Công ty con ^[2]	Tổng Cộng
	VND	VND	VND
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.732.888.646	463.138.972	2.196.027.618
Trích quỹ Đầu tư phát triển	1.500.000.000	-	1.500.000.000

^[1] Tại Công ty mẹ: Lợi nhuận năm 2016 được phân phối theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-UDEC ngày 27/04/2017 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017.

^[2] Tại Công ty con: Là phần tương ứng với tỷ lệ lợi ích Công ty mẹ được hưởng từ trích lập các quỹ trong năm của Công ty con.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

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

d) Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	16.686.363.404	15.186.363.404
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	2.626.918.076	2.626.918.076
	19.313.281.480	17.813.281.480

24. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	290.360.799.674	205.287.895.272
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa khác	97.530.660.884	193.887.221.904
Doanh thu kinh doanh bất động sản	29.169.120.000	547.382.183.245
Doanh thu cung cấp dịch vụ	51.498.966.334	31.659.934.116
	468.559.546.892	978.217.234.537

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động xây lắp	276.384.398.257	196.074.122.477
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	64.864.087.394	142.506.380.334
Giá vốn kinh doanh bất động sản	15.611.238.497	558.309.392.066
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	39.951.606.646	22.858.135.556
	396.811.330.794	919.748.030.433

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	500.807.350	822.473.822
	500.807.350	822.473.822

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền vay	19.858.310.509	23.259.202.127
	19.858.310.509	23.259.202.127

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nhân công	790.466.953	553.676.163
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.786.972.270	4.056.376.754
	3.577.439.223	4.610.052.917

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.080.249.862	1.232.323.475
Chi phí nhân công	13.851.756.648	12.169.359.427
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.168.872.690	1.200.505.771
Chi phí dự phòng	8.021.031.354	1.376.331.139
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.032.881.377	1.907.711.103
Chi phí khác bằng tiền	11.633.713.336	10.479.667.370
	38.788.505.267	28.365.898.285

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	490.222.727	4.280.067.893
Tiền điện cung cấp	266.946.391	973.580.255
Vật tư thu hồi	228.693.604	-
Thu nhập từ bán công cụ, dụng cụ	16.363.637	133.418.182
Thu nhập từ các khoản công nợ xác định không phải trả	-	1.866.922.820
Tiền hỗ trợ của Chi cục tiêu chuẩn đo lường chất lượng	164.727.992	-
Thu nhập từ đánh giá mỏ đá để phân chia tiền cấp quyền khai thác	108.395.160	264.209.091
Các khoản khác	183.805.221	128.084.179
	1.459.154.732	7.646.282.420

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Tiền điện, nước cung cấp	266.946.391	1.006.041.221
Các khoản phạt vi phạm hành chính	172.282.678	694.559.116
Lãi chậm nộp bảo hiểm	14.825.755	-
Các khoản truy thu thuế	-	191.290.087
Khấu hao Bất động sản đầu tư không cho thuê	-	1.124.337.260
Xử lý công nợ	55.969.812	-
Chi phí từ đánh giá mỏ đá để phân chia tiền cấp quyền khai thác	108.395.160	264.209.091
Các khoản khác	409.881.374	156.886.259
	1.028.301.170	3.437.323.034

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty mẹ	2.216.949.183	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại các Công ty con	1.303.863.077	1.099.879.000
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.520.812.260	1.099.879.000

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	5.201.476.406	5.005.706.843
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	5.201.476.406	5.005.706.843
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	34.706.000	34.706.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	150	144

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hằng năm.

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	170.717.527.726	144.134.032.805
Chi phí nhân công	52.191.783.875	36.840.667.916
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.172.415.545	22.594.828.742
Chi phí dự phòng	8.021.031.354	1.326.099.046
Chi phí dịch vụ mua ngoài	145.158.692.731	144.169.205.361
Chi phí khác bằng tiền	14.008.580.216	14.429.776.437
	408.270.031.446	363.494.610.307

35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản trương đương tiền	30.719.739.652	-	42.726.626.365	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	289.574.858.190	(9.857.288.846)	195.996.187.100	(1.836.257.492)
Các khoản cho vay	700.000.000	-	400.000.000	-
	<u>320.994.597.842</u>	<u>(9.857.288.846)</u>	<u>239.122.813.465</u>	<u>(1.836.257.492)</u>

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	284.870.399.195	296.624.806.630
Phải trả người bán, phải trả khác	294.810.938.848	283.073.834.085
Chi phí phải trả	17.605.453.559	24.891.319.969
	<u>597.286.791.602</u>	<u>604.589.960.684</u>

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác)

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.719.739.652	-	-	30.719.739.652
Phải thu khách hàng, phải thu khác	271.699.897.798	8.017.671.546	-	279.717.569.344
Các khoản cho vay	700.000.000	-	-	700.000.000
Cộng	303.119.637.450	8.017.671.546	-	311.137.308.996
Tại ngày 01/01/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	42.726.626.365	-	-	42.726.626.365
Phải thu khách hàng, phải thu khác	187.384.622.734	6.775.306.874	-	194.159.929.608
Các khoản cho vay	400.000.000	-	-	400.000.000
Cộng	230.511.249.099	6.775.306.874	-	237.286.555.973

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2017				
Vay và nợ	122.028.680.733	82.841.209.491	80.000.508.971	284.870.399.195
Phải trả người bán, phải trả khác	206.387.363.025	23.440.810.784	64.982.765.039	294.810.938.848
Chi phí phải trả	17.605.453.559	-	-	17.605.453.559
	346.021.497.317	106.282.020.275	144.983.274.010	597.286.791.602

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2017				
Vay và nợ	105.371.088.168	97.253.209.491	94.000.508.971	296.624.806.630
Phải trả người bán, phải trả khác	204.005.224.281	20.152.324.720	58.916.285.084	283.073.834.085
Chi phí phải trả	24.891.319.969	-	-	24.891.319.969
	<u>334.267.632.418</u>	<u>117.405.534.211</u>	<u>152.916.794.055</u>	<u>604.589.960.684</u>

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

36. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	196.572.236.020	224.388.896.446

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	208.326.643.455	497.851.883.017

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

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

38. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

39. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu nhập của Tổng giám đốc	371.560.000	316.949.159
Thu nhập của những thành viên trong Ban TGD và HĐQT khác	973.281.538	1.002.749.999

40. SỐ LIỆU SO SÁNH

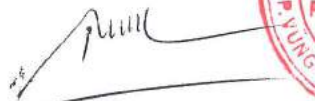
Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Một số chỉ tiêu được phân loại và điều chỉnh lại cho phù hợp với số liệu so sánh năm 2016:

	Mã số	Điều chỉnh lại trên	Đã trình bày trên báo
		báo cáo năm nay	cáo năm trước
		VND	VND
a) Bảng Cân đối kế toán hợp nhất			
- Hàng tồn kho	141	207.817.946.296	222.063.702.173
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	14.245.755.877	-
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	392.315.933.661	386.908.073.661
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	17.041.166.829	22.449.026.829
- Người mua trả tiền trước dài hạn	332	1.749.999.999	-
- Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	-	1.749.999.999
- Thặng dư vốn cổ phần	412	2.035.658.847	2.035.484.756
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	35.595.022.126	35.595.196.217
b) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất			
- Tăng, giảm các khoản phải thu	11	146.687.959.241	141.280.099.241
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	(27.604.657.238)	(22.196.797.238)



Văn Công Đức
Người lập biểu



Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng




Hồ Thanh Côn
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2018