

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ
XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG**

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	8 - 27

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (gọi tắt là "Công ty") đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch
Ông Hoàng Văn Lộc	Thành viên
Ông Trần Ngọc Đỉnh	Thành viên
Ông Châu Anh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2017)
Ông Ngô Thanh Tùng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2017)

Ban Giám đốc

Ông Phan Tấn Đạt	Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Văn Lộc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Quang Thung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đình Hà	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Trọng Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Phòng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Mỹ	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2017)
Ông Phạm Văn Hiệp	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2017)
Ông Võ Đình Long	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2017)
Ông Lương Võ Hùng	Giám đốc Tài chính (bổ nhiệm ngày 19 tháng 5 năm 2017)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập các báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

Số: 576 /VN1A-HC-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2018, từ trang 4 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Võ Thái Hòa
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0138-2018-001-1

**CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH
DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

Nguyễn Trọng Thế
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2649-2018-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã Số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		662.144.027.535	354.297.890.614
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	294.101.104.409	79.261.665.888
1. Tiền	111		294.101.104.409	44.261.665.888
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	35.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		66.982.500.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	66.982.500.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		228.951.066.075	217.580.868.242
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	104.380.296.105	97.135.687.194
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		13.344.228.350	5.020.899.803
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	30.000.000.000	110.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	87.209.455.667	7.025.412.405
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(5.982.914.047)	(1.601.131.160)
IV. Hàng tồn kho	140		63.523.228.173	48.533.388.688
1. Hàng tồn kho	141	10	63.523.228.173	48.533.388.688
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.586.128.878	8.921.967.796
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	8.029.915.586	8.921.967.796
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	556.213.292	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		629.211.087.473	619.408.176.616
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		19.817.602.561	10.592.835.633
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		1.460.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	8	18.357.602.561	10.592.835.633
II. Tài sản cố định	220		135.079.215.505	128.818.410.772
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	134.040.404.425	127.551.091.228
- Nguyên giá	222		325.846.325.046	325.149.262.562
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(191.805.920.621)	(197.598.171.334)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	1.038.811.080	1.267.319.544
- Nguyên giá	228		2.569.601.600	2.569.601.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.530.790.520)	(1.302.282.056)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	29.836.783.668	203.572.660.877
- Nguyên giá	231		36.753.918.712	239.691.630.107
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.917.135.044)	(36.118.969.230)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		13.822.714.705	153.693.877.763
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	13.822.714.705	153.693.877.763
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	17	299.624.738.942	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		300.000.000.000	-
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(375.261.058)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		131.030.032.092	122.730.391.571
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	125.002.686.174	116.665.469.393
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	6.027.345.918	6.064.922.178
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.291.355.115.008	973.706.067.230

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã Số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		532.947.726.168	364.476.207.359
I. Nợ ngắn hạn	310		114.618.150.054	100.470.725.682
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	27.741.380.997	21.628.613.823
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.044.201.250	3.399.882.995
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	26.976.008.595	25.029.984.351
4. Phải trả người lao động	314		2.919.755.644	4.431.396.125
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		221.728.366	1.938.154.419
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	-	8.066.595.232
7. Phải trả ngắn hạn khác	319		13.054.296.589	5.390.195.439
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		40.660.778.613	30.585.903.298
II. Nợ dài hạn	330		418.329.576.114	264.005.481.677
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	233.180.870.788
2. Phải trả dài hạn khác	337	20	388.192.846.524	500.000.000
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	21	30.136.729.590	30.324.610.889
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		758.407.388.840	609.229.859.871
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	758.407.388.840	609.229.859.871
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		468.000.000.000	234.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		468.000.000.000	234.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.658.500	1.658.500
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		45.617.301.943	251.896.444.170
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		244.788.428.397	123.331.757.201
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		82.627.882.201	22.884.813.315
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		162.160.546.196	100.446.943.886
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.291.355.115.008	973.706.067.230


Nguyễn Hoàng Tâm
Người lập biểu

Lương Võ Hùng
Kế toán trưởng

Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.094.028.764.826	849.803.038.269
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		4.700.751.100	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	24	1.089.328.013.726	849.803.038.269
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	654.833.317.919	506.680.214.683
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		434.494.695.807	343.122.823.586
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	15.190.281.030	7.223.121.963
7. Chi phí tài chính	22		375.261.058	227.398.075
8. Chi phí bán hàng	25	28	60.474.015.399	60.892.951.395
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	47.131.238.924	34.459.489.334
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		341.704.461.456	254.766.106.745
11. Thu nhập khác	31		13.467.478.499	9.032.204.888
12. Chi phí khác	32		7.933.521.800	5.523.379.848
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		5.533.956.699	3.508.825.040
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		347.238.418.155	258.274.931.785
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	69.992.264.165	56.879.884.553
16. Chi phí/(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	18	37.576.260	(4.367.396.654)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		277.208.577.730	205.762.443.886


Nguyễn Hoàng Tâm
Người lập biểu

Lương Võ Hùng
Kế toán trưởngPhan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	347.238.418.155	258.274.931.785
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	24.237.910.693	23.055.730.749
Các khoản dự phòng	03	6.671.515.468	(1.762.819.356)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(19.727.283.911)	(7.784.018.802)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	358.420.560.405	271.783.824.376
Tăng các khoản phải thu	09	(35.154.476.377)	(18.148.170.920)
Tăng hàng tồn kho	10	(15.056.122.231)	(2.313.028.052)
Tăng các khoản phải trả	11	163.977.249.305	66.713.404.278
Tăng chi phí trả trước	12	(38.418.202.820)	(30.309.918.197)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(76.628.823.046)	(52.542.340.396)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(61.796.173.446)	(15.328.943.105)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	295.344.011.790	219.854.827.984
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(38.869.151.672)	(85.695.119.174)
2. Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định, tài sản dài hạn khác	22	4.617.310.817	1.287.654.545
3. Tiền chi cho vay	23	(66.982.500.000)	(175.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay	24	80.000.000.000	65.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(18.846.788.339)	-
6. Tiền thu lãi tiền gửi	27	15.736.555.925	7.204.752.508
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(24.344.573.269)	(187.202.712.121)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Cổ tức đã trả cho cổ đông	36	(56.160.000.000)	(128.700.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(56.160.000.000)	(128.700.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	214.839.438.521	(96.047.884.137)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	79.261.665.888	175.309.550.025
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	294.101.104.489	79.261.665.888


Nguyễn Hoàng Tâm
Người lập biểu

Lương Võ Hùng
Kế toán trưởng

Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 3 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4603000226 ngày 27 tháng 4 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp, và giấy chứng nhận điều chỉnh. Công ty được chuyển đổi từ Công ty Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương, một doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Ủy ban Nhân dân Tỉnh Bình Dương. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh và đăng ký thuế số 3700148825 (điều chỉnh lần thứ 13) ngày 10 tháng 7 năm 2017, Công ty đã tăng vốn điều lệ lên 468.000.000.000 đồng từ quỹ đầu tư và phát triển.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 466 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 514 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản; sản xuất, kinh doanh các loại vật liệu xây dựng (không sản xuất gạch nung, ngói nung tại trụ sở chính); sản xuất và kinh doanh nước uống tinh khiết; xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, các công trình giao thông, công trình dân dụng, cụm công nghiệp, điện cơ mỏ; kinh doanh nhà ở; sản xuất, gia công và kinh doanh các loại thép hình, cầu kiện bê tông đúc sẵn; kinh doanh xăng dầu; đầu tư kinh doanh khu du lịch; nuôi trồng, sản xuất các mặt hàng nông sản thực phẩm; khảo sát, đo đạc địa hình, thăm dò địa chất và thi công giếng khoan, khai thác nước ngầm.

Hoạt động chính của Công ty là thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản; sản xuất, kinh doanh các loại vật liệu xây dựng (không sản xuất gạch nung, ngói nung tại trụ sở chính); sản xuất và kinh doanh nước uống tinh khiết; xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cụm công nghiệp, cung cấp dịch vụ và kinh doanh bất động sản

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 1 công ty con là Công ty TNHH MTV Phát Triển Công Nghiệp KSB. Công ty con này được tách ra từ bộ phận hoạt động cho thuê khu công nghiệp của Công ty.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH**Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Báo cáo tài chính kèm theo là báo cáo tài chính riêng của Công ty, được lập để trình bày tình hình tài chính riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Do đó, Công ty không thực hiện hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty con trong báo cáo tài chính riêng này. Chính sách kế toán đối với khoản đầu tư của Công ty được trình bày chi tiết trong Thuyết minh số 3 dưới đây.



Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và phải thu cho vay.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. 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.

Khoản đầu tư vào công ty con trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do xây dựng hoặc sản xuất bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Chi tiết thời gian khấu hao như sau:

	Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc và thiết bị	03 - 20
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 10

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.



Tài sản cố định vô hình và hao mòn

Tài sản cố định vô hình, bao gồm quyền sử dụng đất và giá trị phần mềm máy tính, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất thể hiện các chi phí phát sinh để có quyền sử dụng khu đất 41.632 m² tại Phường Tân Hiệp, Thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 38 năm. Phần mềm máy tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

Thuê hoạt động

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản.

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động thể hiện phần doanh thu cho thuê đất tại Khu Công nghiệp Đất Cuốc tại Huyện Bắc Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương và doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng tại Trung tâm Hội nghị Tiệc cưới Thanh Bình. Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Công ty là bên đi thuê

Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Đất Cuốc tại Huyện Bắc Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương và cơ sở hạ tầng, máy móc thiết bị của Trung tâm Hội nghị Tiệc cưới Thanh Bình do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp đến bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng bắt đầu từ khi đưa bất động sản vào khai thác và sử dụng đến hết thời gian đầu tư hết năm 2045 đối với cơ sở hạ tầng và máy móc thiết bị của Trung tâm Hội nghị Tiệc cưới Thanh Bình.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm các khoản chi phí đền bù, giải tỏa, chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất để khai thác các mỏ đất, đá và chi phí cải tạo các mỏ đá được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng từ một năm đến ba năm. Riêng các chi phí trả trước dài hạn liên quan đến mỏ đá Tân Mỹ, mỏ sét bồ lá và mỏ cao lanh Minh Long được phân bổ theo sản lượng khai thác hàng năm tính trên tổng trữ lượng của mỏ.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (05) điều kiện sau:

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm tài chính cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty từ đủ 12 tháng trở lên. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho người sử dụng lao động trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được người sử dụng lao động chi trả trợ cấp thôi việc. Mức trích cho mỗi năm làm việc bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm Xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.



Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại 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. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn cổ phần khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn cổ phần.

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 để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các quỹ

Các quỹ đầu tư phát triển, khen thưởng, phúc lợi và các quỹ khác nếu có sẽ được trích lập theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Tiền mặt	1.470.003.976	756.963.046
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	292.631.100.433	43.504.702.842
Các khoản tương đương tiền	-	35.000.000.000
	<u>294.101.104.409</u>	<u>79.261.665.888</u>

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Cộng Hòa. Khoản tiền gửi này được hưởng lãi suất cố định 6%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
- Công ty TNHH Xây dựng Lê Phan	11.321.386.179	12.073.848.160
- Công ty TNHH Ngọc Quý	6.981.691.735	10.406.807.812
- Các khoản phải thu khách hàng khác	86.077.218.191	74.655.031.222
	<u>104.380.296.105</u>	<u>97.135.687.194</u>

7. PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Lộc Kim	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Hưng Phát	-	45.000.000.000
Công Ty TNHH Xây Dựng Thương	-	35.000.000.000
Mại Nam Trung		
	30.000.000.000	110.000.000.000

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu lãi tiền gửi	1.039.961.667	105.036.122
Phải thu người lao động	1.266.384.000	900.007.000
Phải thu ông Phan Văn Quang	-	6.000.000.000
Phải thu bà Nguyễn Thị Loan	23.903.110.000	
Công ty CP Bất Động sản Minh Trí	58.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	3.000.000.000	20.369.283
	87.209.455.667	7.025.412.405
b. Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ	18.357.602.561	10.592.835.633
	105.567.058.228	17.618.248.038

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Số cuối năm VND			Số đầu năm VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	17.459.036.416	(5.982.914.047)	11.476.122.369	2.046.344.039	(1.601.131.160)	445.212.879

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nguyên liệu, vật liệu	10.687.279.841	12.141.882.863
Công cụ, dụng cụ	634.002.004	264.406.533
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	315.251.723	222.852.368
Thành phẩm	51.813.875.244	35.830.621.535
Hàng hóa	72.819.361	73.625.389
	63.523.228.173	48.533.388.688

Trong năm, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho vì không có dấu hiệu suy giảm giá trị.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.722.220.653	4.847.435.814
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	4.307.694.933	4.074.531.982
	8.029.915.586	8.921.967.796
b. Dài hạn		
- Chi phí đền bù	69.999.729.884	51.982.970.556
- Chi phí cấp quyền khai thác	30.607.612.621	30.817.794.978
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.411.839.505	2.952.123.675
- Chi phí thuê đất dài hạn	-	15.219.449.500
- Chi phí trả trước dài hạn khác	21.983.504.164	15.693.130.684
	125.002.686.174	116.665.469.393

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	6.052.382.164	70.979.864.689	73.388.828.698	3.643.418.155
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.211.991.639	69.992.264.165	76.628.823.046	6.575.432.758
Thuế thu nhập cá nhân	319.387.086	6.275.839.535	7.143.591.555	(548.364.934)
Thuế tài nguyên	4.589.999.083	61.456.126.745	52.491.428.262	13.554.697.566
Tiền nhà đất, tiền thuê đất	-	40.353.497.019	40.353.497.019	-
Thuế môn bài	-	16.500.000	16.500.000	-
Thuế tài nguyên	-	265.864.548	273.712.906	(7.848.358)
Phí bảo vệ môi trường	856.224.379	12.871.347.323	10.525.111.586	3.202.460.116
Phí cấp quyền khai thác mỏ khoáng sản	-	20.292.148.022	20.292.148.022	-
Các khoản phải nộp khác		196.878.890	196.878.890	
	25.029.984.351	282.700.330.936	281.310.519.984	26.419.795.303

Trong đó :

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản phải thu		
Thuế thu nhập cá nhân	548.364.934	-
Thuế tài nguyên	7.848.358	-
	556.213.292	-
Các khoản phải trả		
Thuế giá trị gia tăng	3.643.418.155	6.052.382.164
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.575.432.758	13.211.991.639
Thuế tài nguyên	13.554.697.566	4.589.999.083
Thuế thu nhập cá nhân	-	319.387.086
Phí bảo vệ môi trường	3.202.460.116	856.224.379
	26.976.008.595	25.029.984.351

0-002-C
 ÁNH
 TY
 HỮU HẠN
 TTE
 AM
 Ô CHÍ M

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	126.608.850.046	148.473.643.875	47.158.612.746	2.908.155.895	325.149.262.562
Tăng trong năm	152.503.809	30.299.597.718	2.814.863.636	868.272.727	34.135.237.890
Thanh lý	(92.045.693)	-	(16.456.047.256)	(34.174.000)	(16.582.266.949)
Góp vốn vào công ty con	(11.986.464.330)	(788.875.727)	(3.000.000.000)	(1.080.568.400)	(16.855.908.457)
Số dư cuối năm	114.682.843.832	177.984.365.866	30.517.429.126	2.661.686.222	325.846.325.046
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	54.118.504.547	101.647.493.734	39.980.442.743	1.851.730.310	197.598.171.334
Khấu hao trong năm	5.029.422.483	10.914.504.358	1.717.070.099	252.485.870	17.913.482.810
Thanh lý	(92.045.693)	-	(15.597.528.803)	(34.174.000)	(15.723.748.496)
Góp vốn vào công ty con	(4.628.936.533)	(739.494.744)	(1.951.632.987)	(661.920.763)	(7.981.985.027)
Số dư cuối năm	54.426.944.804	111.822.503.348	24.148.351.052	1.408.121.417	191.805.920.621
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	72.490.345.499	46.826.150.141	7.178.170.003	1.056.425.585	127.551.091.228
Tại ngày cuối năm	60.255.899.028	66.161.862.518	6.369.078.074	1.253.564.805	134.040.404.425

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, tài sản cố định hữu hình của Công ty bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 112.004.387.913 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 115.959.832.368 đồng).

Trong năm, Công ty đã sử dụng tài sản cố định với giá trị còn lại là 8.873.923.430 để góp vốn thành lập công ty con như đã nêu tại Thuyết minh 17.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm và cuối năm	1.807.721.600	761.880.000	2.569.601.600
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm và cuối năm	848.232.696	454.049.360	1.302.282.056
Khấu hao trong năm	42.308.460	186.200.004	228.508.464
Số dư cuối năm	890.541.156	640.249.364	1.530.790.520
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	959.488.904	307.830.640	1.267.319.544
Tại ngày cuối năm	917.180.444	121.630.636	1.038.811.080

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Cơ sở hạ tầng VND	Máy móc thiết bị VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	53.947.575.587	172.344.176.035	13.399.878.485	239.691.630.107
Góp vốn vào công ty con	(53.947.575.587)	(148.990.135.808)	-	(202.937.711.395)
Số dư cuối năm	-	23.354.040.227	13.399.878.485	36.753.918.712
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	10.889.704.189	22.615.934.099	2.613.330.942	36.118.969.230
Khấu hao trong năm	2.751.240.431	2.991.408.080	353.270.908	6.095.919.419
Góp vốn vào công ty con	(13.640.944.620)	(21.656.808.985)	-	(35.297.753.605)
Số dư cuối năm	-	3.950.533.194	2.966.601.850	6.917.135.044
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	43.057.871.398	149.728.241.935	10.786.547.543	203.572.660.877
Tại ngày cuối năm	-	19.403.507.033	10.433.276.635	29.836.783.668

Bất động sản đầu tư thể hiện cơ sở hạ tầng và máy móc thiết bị của Trung tâm Hội nghị tiệc cưới Thanh Bình.

Trong năm, Công ty đã sử dụng bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương để góp vốn thành lập công ty con như đã nêu tại Thuyết minh 17.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc niên độ kế toán cần được trình bày. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty không thực hiện việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư vì Công ty không có cơ sở định giá cũng như không có tài sản nào cùng loại để xác định giá trị hợp lý của những bất động sản đầu tư này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Xây dựng cơ bản dở dang	13.822.714.705	13.822.714.705	153.693.877.763	153.693.877.763

Trong đó:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
- Công trình dự án Khu công nghiệp Đất Cuốc	-	42.402.920.000
- Công trình dự án biệt thự Bình Đức Tiến	-	71.005.067.394
- Công trình dự án mỏ đá Phước Vĩnh	8.420.002.800	8.420.002.800
- Công trình dự án mỏ sét Phước Hòa	-	29.350.304.363
- Khác	5.402.711.905	2.515.583.206
	13.822.714.705	153.693.877.763

17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công Ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp KSB	300.000.000.000	
Dự phòng đầu tư vào Công ty con	(375.261.058)	-
	299.624.738.942	-

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
		%	%	
Công Ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp KSB	Việt Nam	100%	100%	Phát Triển Khu Công Nghiệp

Công ty TNHH MTV Phát Triển Công nghiệp KSB được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3702613027 ngày 28 tháng 10 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp với vốn điều lệ là 300.000.000.000 đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã góp đủ vốn vào Công ty con này bằng tiền, tài sản cố định, bất động sản đầu tư và các tài sản khác.

18. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI VÀ THUẾ HOẢN LẠI PHẢI TRẢ

Dưới đây là tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả do Công ty ghi nhận và sự thay đổi của các khoản mục này trong năm và năm trước.

	Chi phí phải trả và các khoản dự phòng khác VND
Tại ngày đầu năm trước	5.360.536.747
Chuyển sang lợi nhuận trong năm	704.385.431
Tại ngày cuối năm trước	6.064.922.178
Chuyển sang lợi nhuận trong năm	(37.576.260)
Tại ngày cuối năm nay	6.027.345.918

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả cho hoạt động kinh doanh khoáng sản	19.044.011.122	13.928.703.900
Phải trả cho hoạt động cho thuê khu công nghiệp và dịch vụ khác	8.697.369.875	7.699.909.923
	<u>27.741.380.997</u>	<u>21.628.613.823</u>

20. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp KSB (bên liên quan)	388.192.846.524	-
Phải trả khác	-	500.000.000
	<u>388.192.846.524</u>	<u>500.000.000</u>

Phải trả dài hạn khác cho Công ty TNHH Phát Triển Công Nghiệp KSB (Công ty con) là khoản doanh thu chưa thực hiện của Công ty cần phải chuyển cho Công ty con khi thực hiện góp vốn bằng bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Đất Cuốc, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	Dự phòng chi phí cải tạo môi trường VND	Dự phòng trợ cấp mất việc làm VND	Tổng cộng VND
Tại ngày đầu năm	22.954.975.889	7.369.635.000	30.324.610.889
Trích lập dự phòng bổ sung trong năm	389.303.701	538.258.683	927.562.384
Các khoản dự phòng đã sử dụng	-	(1.115.443.683)	(1.115.443.683)
Tại ngày cuối năm	<u>23.344.279.590</u>	<u>6.792.450.000</u>	<u>30.136.729.590</u>

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Số cuối năm	Số đầu năm
Được phép phát hành:		
Số lượng cổ phần	46.800.000	23.400.000
Mệnh giá - đồng/cổ phần	10.000	10.000
Giá trị (đồng)	468.000.000.000	234.000.000.000
Đã được phát hành và góp vốn đủ:		
Số lượng cổ phần	46.800.000	23.400.000
Mệnh giá - đồng/cổ phần	10.000	10.000
Giá trị (đồng)	468.000.000.000	234.000.000.000

Ngày 20 tháng 02 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua nghị quyết số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ về phương án phát hành cổ phần để tăng vốn từ nguồn quỹ đầu tư phát triển và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo phương thức thực hiện quyền nhận cổ phiếu thưởng cho các cổ đông hiện hữu. Theo đó, ngày 05 tháng 4 năm 2017, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua nghị quyết số 05/2017/NQ-HĐQT về việc thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, cụ thể là quỹ đầu tư phát triển. Số lượng cổ phần đã phát hành là 23.400.000 cổ phần với tổng giá trị phát hành theo mệnh giá là 234.000.000.000 đồng, tỷ lệ thực hiện quyền là 1:1; mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phần được nhận thêm 01 cổ phần. Theo Quyết định số 133/QĐ-SGDHCM ngày 19 tháng 4 năm 2017 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh thì việc thay đổi số lượng cổ phiếu niêm yết của Công ty có hiệu lực từ ngày 21 tháng 4 năm 2017 và số cổ phiếu phát hành bổ sung này đã chính thức giao dịch từ ngày 26 tháng 4 năm 2017.

Công ty chỉ phát hành một loại cổ phần phổ thông không được hưởng cổ tức cố định với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần. Cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông được nhận cổ tức khi được công bố và có quyền biểu quyết theo tỉ lệ một quyền biểu quyết cho mỗi cổ phần sở hữu tại các cuộc họp cổ đông của Công ty.

Danh sách các cổ đông chính của Công ty nắm giữ 5% cổ phần trở lên và các cổ đông khác như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Cổ phiếu	%	VND	Cổ phiếu	%	VND
Công ty Cổ phần Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước	10.453.600	22,34	104.536.000.000	5.226.800	22,34	52.268.000.000
Cổ đông khác	36.346.400	77,66	363.464.000.000	18.173.200	77,66	181.732.000.000
	46.800.000	100	468.000.000.000	23.400.000	100	234.000.000.000



Thay đổi trong vốn chủ sở hữu trong năm như sau:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	234.000.000.000	1.658.500	217.488.694.170	71.984.813.315	523.475.165.985
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	205.762.443.886	205.762.443.886
Phân phối các quỹ	-	-	34.407.750.000	(60.815.500.000)	(26.407.750.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(93.600.000.000)	(93.600.000.000)
Số dư đầu năm này	234.000.000.000	1.658.500	251.896.444.170	123.331.757.201	609.229.859.871
Lợi nhuận trong năm này	-	-	-	277.208.577.730	277.208.577.730
Phân phối các quỹ	-	-	27.720.857.773	(99.591.906.534)	(71.871.048.761)
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(56.160.000.000)	(56.160.000.000)
Tăng vốn trong năm	234.000.000.000	-	(234.000.000.000)	-	-
Số dư cuối năm	468.000.000.000	1.658.500	45.617.301.943	244.788.428.397	758.407.388.840

Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2017, các cổ đông của Công ty đã phê duyệt việc trả thêm cổ tức năm 2016 với tỷ lệ 5% mệnh giá cổ phần. Trong năm, Công ty đã chi cổ tức bằng tiền mặt là 56.160.000.000 đồng, trong đó, cổ tức của năm 2016 đã được chia thêm là 23.400.000.000 đồng và tạm ứng cổ tức năm 2017 với số tiền là 32.760.000.000 đồng (tương ứng với tỷ lệ là 7% mệnh giá cổ phần theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 24/2017/NQ-HĐQT ngày 3 tháng 8 năm 2017).

Trong năm 2017, Công ty đã trích bổ sung quỹ khen thưởng, phúc lợi của năm 2016 là 11.203.875.000 đồng, quỹ thưởng Ban điều hành công ty là 6.100.000.000 đồng theo Nghị quyết 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2017, từ lợi nhuận còn lại của năm 2016. Đồng thời, Ban Giám đốc Công ty đã tạm trích lập quỹ đầu tư phát triển là 27.720.857.773 đồng, quỹ khen thưởng, phúc lợi là 41.581.286.660 đồng, quỹ thưởng ban quản lý điều hành công ty (20% vượt kế hoạch) là 7.441.715.546 đồng, quỹ điều hành của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát là 5.544.171.555 đồng từ lợi nhuận của năm 2017.

Số liệu cuối cùng về chia cổ tức và trích lập các quỹ từ kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017 sẽ được các cổ đông của Công ty phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.



23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (USD)	909	2.364
- Euro (EUR)	7	7

24. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Doanh thu bán hàng	1.031.033.563.970	809.722.483.254
Doanh thu dịch vụ	62.995.200.856	40.080.555.015
Các khoản giảm trừ doanh thu:		
- Giảm giá hàng bán	(4.700.751.100)	-
	<u>1.089.328.013.726</u>	<u>849.803.038.269</u>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	631.465.714.730	480.790.913.349
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	23.367.603.189	25.889.301.334
	<u>654.833.317.919</u>	<u>506.680.214.683</u>

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	91.020.790.357	74.450.117.938
Chi phí nhân công	83.723.021.800	73.496.216.591
Chi phí khấu hao tài sản cố định	24.237.910.694	22.301.838.081
Chi phí dịch vụ mua ngoài	343.848.080.348	325.058.695.309
Chi phí khác	219.608.769.043	106.725.787.493
	<u>762.438.572.242</u>	<u>602.032.655.412</u>

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Lãi tiền gửi	15.109.973.094	7.223.121.963
Lãi chênh lệch tỷ giá	80.307.936	-
	<u>15.190.281.030</u>	<u>7.223.121.963</u>

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản chi phí bán hàng		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.932.979.220	1.375.748.818
- Chi phí lương nhân viên quản lý	9.564.619.973	9.510.386.687
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.063.007.653	3.266.572.977
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.888.574.508	44.176.001.984
- Các khoản chi phí khác	3.024.834.045	2.564.240.929
	60.474.015.399	60.892.951.395
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.335.104.754	1.437.853.973
- Chi phí lương nhân viên quản lý	24.192.030.602	17.525.905.196
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.429.984.344	1.887.905.450
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.838.812.359	10.297.019.608
- Các khoản chi phí khác	9.335.306.865	3.310.805.107
	47.131.238.924	34.459.489.334

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	347.238.418.155	258.274.931.785
Trừ:		
- Chi phí trích trước năm trước, đã thực hiện năm nay	(1.337.943.683)	(864.052.898)
Cộng:		
- Các khoản chi phí không được khấu trừ	2.858.908.019	8.673.487.762
- Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện năm trước đã thực hiện trong năm nay	-	18.315.056.116
Thu nhập tính thuế	348.759.382.491	284.399.422.765
Thuế suất	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	69.751.876.498	56.879.884.553
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp bổ sung năm 2016	240.387.667	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	69.992.264.165	56.879.884.553

Công ty có nghĩa vụ phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% (2016: 20%) tính trên thu nhập tính thuế.

30. CÁC KHOẢN CÔNG NỢ TIỀN TÀNG

Ngày 28 tháng 11 năm 2013, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 203/2013/NĐ-CP ("Nghị định 203") quy định phương pháp tính, mức thu tiền cấp quyền khai thác khoáng sản. Nghị định 203 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 01 năm 2016. Căn cứ theo Nghị định 203, mức thu tiền cấp quyền khai thác khoáng sản được tính dựa trên trữ lượng địa chất còn lại kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2011. Tại ngày 21 tháng 5 năm 2014, Thủ tướng Chính phủ có ban hành Công văn số 723/TTg-KTN đồng ý chưa thu tiền cấp quyền khai thác khoáng sản cho phần trữ lượng đã khai thác trong khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 7 năm 2011 đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 và giao Bộ Tài nguyên và Môi trường lập báo cáo trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét việc hời tồ thu tiền cấp quyền khai thác khoáng sản. Theo đó, việc xác định và ghi nhận giá trị quyền khai thác khoáng sản từ ngày 01 tháng 7 năm 2011 đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 sẽ tùy thuộc vào quyết định và hướng dẫn cụ thể của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

31. CAM KẾT CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty là bên cho thuê

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu cho thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	15.398.692.237	10.748.697.047

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có các khoản cam kết cho thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	2.142.000.000	11.626.205.472
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	8.568.000.000	48.563.865.769
Sau năm năm	-	312.075.931.111
	10.710.000.000	372.266.002.353

Các khoản cam kết cho thuê hoạt động thể hiện các khoản tiền thuê phải thu từ việc cho thuê cơ sở hạ tầng tại Trung tâm hội nghị tiệc cưới Thanh Bình với thời hạn thuê trung bình là 05 năm.

32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ. Cấu trúc vốn của Công ty gồm có phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn cổ phần, thặng dư vốn cổ phần, quỹ đầu tư phát triển và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 3.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	294.101.104.409	79.261.665.888
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	66.982.500.000	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	203.964.440.286	113.152.804.072
Phải thu cho vay ngắn hạn	30.000.000.000	110.000.000.000
	595.048.044.695	302.414.469.960
Công nợ tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	428.988.524.110	34.947.520.049
Chi phí phải trả	221.728.366	1.938.154.419
	429.210.252.476	36.885.674.468

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210") cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc 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 công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường giao dịch các công cụ tài chính này.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường giao dịch các công cụ tài chính.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng lâu năm.

Rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Các bảng này trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.



	Dưới 01 năm VND	Trên 01 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	294.101.104.409	-	294.101.104.409
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	66.982.500.000	-	66.982.500.000
Phải thu khách hàng và phải thu khác	185.606.837.725	18.357.602.561	203.964.440.286
Phải thu cho vay ngắn hạn	30.000.000.000	-	30.000.000.000
	576.690.442.134	18.357.602.561	595.048.044.695
Phải trả người bán và phải trả khác	40.795.677.586	388.192.846.524	428.988.524.110
Chi phí phải trả	221.728.366	-	221.728.366
	41.017.405.952	388.192.846.524	429.210.252.476
Chênh lệch thanh khoản thuần	535.673.036.182	(369.835.243.963)	165.837.792.219
	Dưới 01 năm VND	Trên 01 năm VND	Tổng VND
Số đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	79.261.665.888	-	79.261.665.888
Phải thu khách hàng và phải thu khác	102.559.968.439	10.592.835.633	113.152.804.072
Phải thu cho vay ngắn hạn	110.000.000.000	-	110.000.000.000
	291.821.634.327	10.592.835.633	302.414.469.960
Phải trả người bán và phải trả khác	34.447.520.049	500.000.000	34.947.520.049
Chi phí phải trả	1.938.154.419	-	1.938.154.419
	36.385.674.468	500.000.000	36.885.674.468
Chênh lệch thanh khoản thuần	255.435.959.859	10.092.835.633	265.528.795.492

Ban Giám đốc đánh giá mức rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

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

Danh sách các bên liên quan:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước	Cổ đông lớn
Công Ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp KSB	Công ty con

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh Thu		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp KSB	1.272.727	-
Góp vốn		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp KSB	300.000.000.000	-
Các khoản cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước	-	65.000.000.000
Thu hồi các khoản cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước	-	65.000.000.000
Thu nhập lãi cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước	-	1.490.000.000
Trả cổ tức		
Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước	12.544.320.000	17.581.895.000

250C
I NH
ÔNG
HIỆM
OIT
T N
P.HC

Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc trong năm như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi	8.786.415.863	4.438.330.702
Số dư bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính		
Phải trả khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp KSB	388.192.846.524	-

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

Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trong năm không bao gồm 281.153.211.661 đồng (2016: 0 đồng), là giá trị tài sản cố định, bất động sản đầu tư và các tài sản khác dùng để góp vốn vào công ty con. Nghiệp vụ này không ảnh hưởng đến lưu chuyển tiền nên không được trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ.



Nguyễn Hoàng Tâm
Người lập biểu



Lương Võ Hùng
Kế toán trưởng



Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

