



CÔNG TY C PH N PHÁT TRI N Ô TH - BECAMEX UDJ

C: C1-2-3 ng DT6, khu Liên h p CN-DV Bình D ng, P Hòa Phú, Th D u M t, Bình D ng
T : 0274. 3816681 – 3816661 Fax : 0274. 3816655 www.becamexudj.com.vn

BÁO CÁO TH NG NIÊN 2018

BECEMEX UDJ



BÌNH D NG, THÁNG 03 N M 2019

BÁO CÁO TH NG NIÊN

CÔNG TY C PH N PHÁT TRI N Ô TH

BECAMEX UDJ

N M 2018

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao d ch: Công ty C ph n Phát tri n ô th
- Gi y ch ng nh n ng ký doanh nghi p s : 3700785535 do S k ho ch và u t t nh Bình D ng c p ngày 26 tháng 03 n m 2007.
- V n i u l : 165.000.000.000 ng
- V n u t c a ch s h u: 165.000.000.000 ng
- a ch :C1-2-3 ng DT6, khu Liên h p Công nghi p-D ch v Bình D ng, ph ng Hòa Phú, thành ph Th D u M t, t nh Bình D ng, Vi t Nam.
- i n tho i: 0274. 3816661 – 0274. 3816681.
- Fax: 0274. 3816655.
- Website: www.becamexudj.com.vn
- Mã c phi u: UDJ

2. Quá trình hình thành và phát tri n

Công ty C ph n Phát tri n ô th c thành l p ngày 26 tháng 3 n m 2007 theo Gi y ch ng nh n ng ký kinh doanh l n u s 4603000326 do S K ho ch và u t t nh Bình D ng c p.

Trong quá trình ho t ng, Công ty ã c S K ho ch và u t t nh Bình D ng c p b sung các Gi y ch ng nh n ng ký thay i kinh doanh t l n 01 n l n 07 v vì c b sung v n i u l , thay i c ông sáng l p, b sung ngành ngh kinh doanh, thay i a ch tr s chính, thay i mã s doanh nghi p, thay i ng i i đi n theo pháp lu t.

Ngày 22 tháng 12 n m 2009 là ngày c phi u c a Công ty giao d ch u tiên trên sàn UPCOM.

3. Ngành ngh và a bàn kinh doanh

+ *Ngành ngh kinh doanh:*

- u t xây d ng và kinh doanh c s h t ng k thu t khu công nghi p, khu dân c và khu ô th . Kinh doanh b t ng s n, cho thuê nhà , c n h , nhà x ng và v n phòng.
- San l p m t b ng.
- Mua bán m cao su nguyên li u (không ch a t i a i m tr s chính).
- Mua bán v t li u xây d ng.
- Mua bán hàng trang trí n i th t các lo i.
- u t tài chính vào các doanh nghi p khác.
- S n xu t bê tông và các s n ph m t xi m ng và th ch cao (không s n xu t t i tr s chính);
- D ch v t v n b t ng s n; môi gi i b t ng s n; u giá b t ng s n; u giá quy n s d ng t; qu n lý b t ng s n; qu ng cáo b t ng s n; nh giá b t ng s n; s n giao d ch b t ng s n.
- T v n, thi t k xây d ng công trình dân d ng và công nghi p; t v n, thi t k xây d ng công trình h t ng k thu t ô th ; t v n, thi t k k t c u công trình dân d ng và công nghi p; giám sát công tác xây d ng và hoàn thi n công trình dân d ng và công nghi p; t v n, l p qui ho ch chi ti t và l p t ng d toán: khu dân c , khu ô th , khu công nghi p, công trình dân d ng, công nghi p, giao thông.
- Xây d ng công trình dân d ng, công nghi p.
- Xây d ng công trình giao thông.
- Xây d ng công trình k thu t h t ng.
- Xây d ng công trình công c ng.

+ *a bàn kinh doanh:*

- Kinh doanh b t ng s n: Các d án t i Bình D ng giao d ch kinh doanh t i tr s chính;

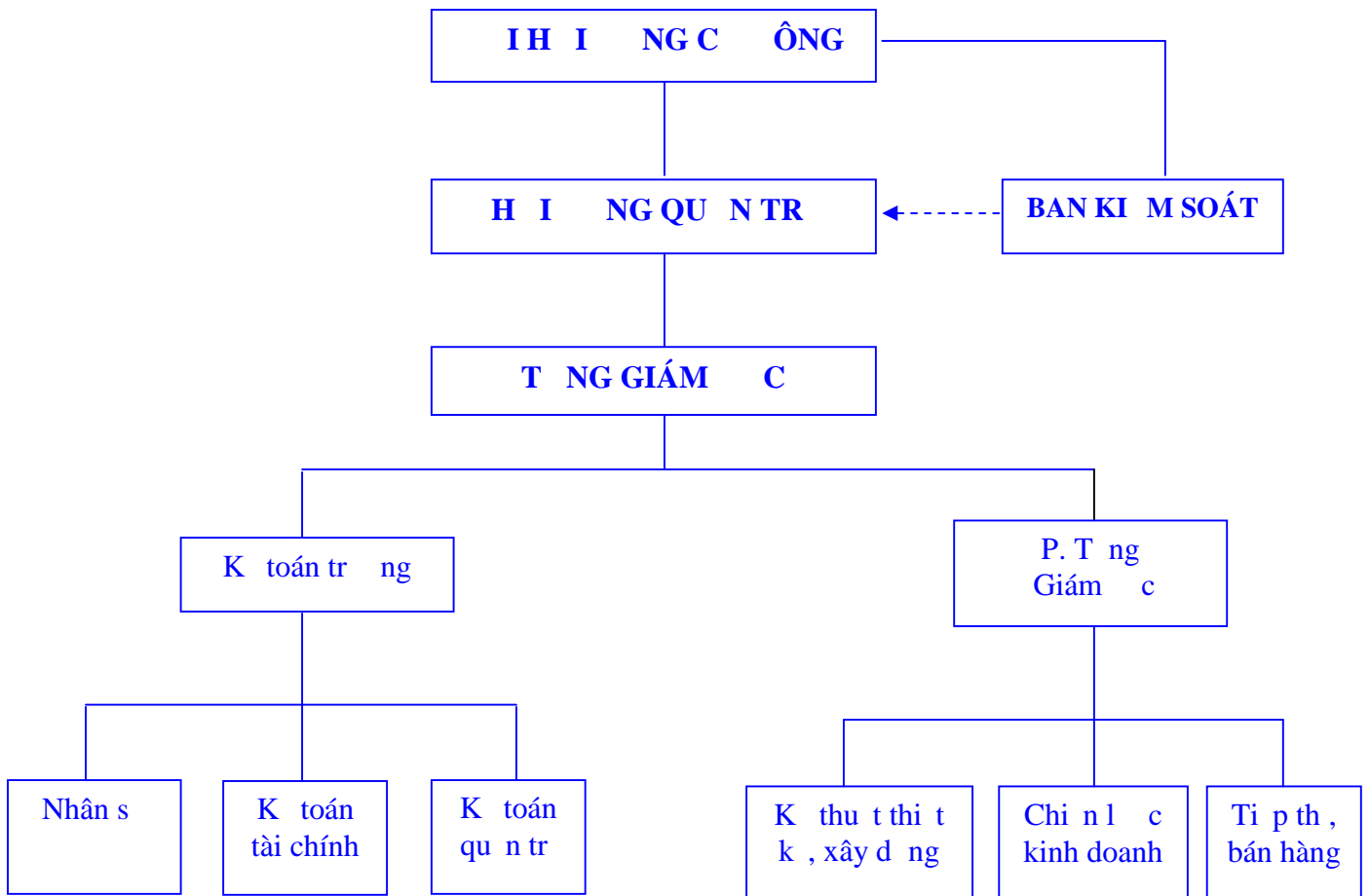
4. Thông tin v mô hình qu n tr , t ch c kinh doanh và b máy qu n lý

a. Mô hình qu n tr : Công ty i chúng quy mô l n.

b. C c u b máy qu n lý:

- i h i ng c ông;
- H i ng qu n tr ;
- Ban ki m soát;
- T ng giám c i u hành

S t ch c kinh doanh và b máy qu n lý



5. nh h ng phát tri n

+ Các m c tiêu ch y u c a Công ty:

- Phát tri n khu dân c , khu ô th và phát tri n th tr ng nhà ;
- Phát tri n nghiên c u, s n xu t và cung c p các lo i v t li u xây d ng m i ph c v các công trình xây d ng dân d ng, công nghi p.

+ Chi n l c phát tri n trung và dài h n

- *Trung h n:* u t s n xu t các ngành ngh v v t li u xây d ng chính y u nh bê tông t i, g ch ngói ph c v các công trình dân d ng song song v i vi c u t xây d ng, kinh doanh b t ng s n các khu nhà ph , khu nhà v n bi t th t i Bình D ng ph c v nhu c u c a ng i dân.
- *Dài h n:* M r ng s n xu t a d ng v ch ng lo i các nguyên v t li u xây d ng òi h i k thu t cao ph c v c các công trình công nghi p, u t xây d ng c s h t ng các khu công nghi p, trung tâm th ng m i, u t tài chính m nh m vào các doanh nghi p khác ho t ng kinh doanh có hi u qu t o th phát tri n n nh và b n v ng trong t ng lai.

6. Các r i ro

L nh v c kinh doanh chính c a Công ty hi n t i ph c v ch y u cho phát tri n th tr ng b t ng s n nên các chính sách, các nhân t tác ng gây nh h ng làm kìm hãm n s phát tri n c a th tr ng b t ng s n u là các r i ro i v i vi c th c hi n các m c tiêu c a Công ty.

II. Tình hình ho t ng trong n m

1. Tình hình ho t ng kinh doanh

K t qu ho t ng kinh doanh

VT: tri u ng

Ch tiêu	Th c hi n 2018	K ho ch 2018	Th c hi n 2017	%TH/KH 2018	% TH 2018/2017
T ng doanh thu	77.836	78.254	77.618	99%	100%
L i nhu n tr c thu	30.812	25.912	22.262	119%	138%
L i nhu n sau thu	24.642	20.730	17.802	119%	138%
L i nhu n còn l i n m tr c chuy n sang	712		459		
T ng c ng l i nhu n còn l i sau thu	25.354	20.730	18.261		
Lãi c b n trên c phi u ng/CP	1.568	1.185	1.139		
T ng m c chia c t c %/V n CSH (đ ki n)	14%	12%	10%		

2. T ch c nhân s

a. Danh sách Ban i u hành:

- **T ng Giám c:**

Ông Nguy n Minh ng

Sinh n m: 1966

à ch : 84/2 ng 30/4, ph ng Phú Hòa, TP.Th D u M t, Bình D ng

Trình chuyên môn: C nhân kinh t , k s c khí, c nhân lu t

Th i gian	Công vi c, ch c v	n v/n i công tác
1990-1993	Nhân viên	Công ty Xu t nh p kh u 3/2 – Bình D ng
1993-1997	Nhân viên	Công ty Liên doanh Sân Golf Sông Bé – Bình D ng
1997-2006	Nhân viên	Cty u T & Phát Tri n Công Nghi p – BECAMEX IDC / Bình D ng
2006-2007	K toán tr ng	Công ty C ph n Xây d ng và Giao thông Bình D ng
2007-04/2009	K toán tr ng	Cty C Ph n Phát Tri n ô Th – BECAMEX UDJ / Bình D ng
6/5/2009 -nay	T ng giám c	Cty C Ph n Phát Tri n ô Th – BECAMEX UDJ / Bình D ng

T l s h u c ph n có quy n bi u quy t: 20.000 CP chi m t l 0,14%

- **Phó T ng Giám c**

Ông Hu nh Gia t

Sinh n m: 1972

à ch : 98/92/1 CMT8, ph ng 5, Qu n Tân Bình, TP.HCM

Trình chuyên môn: K s xây d ng

Th i gian	Công vi c, ch c v	n v/n i công tác
1996 – 1999	Giám sát thi công	Cty u T & Phát Tri n Công Nghi p – BECAMEX IDC / Bình D ng
2000 – 2004	Ch huy tr ng công tr ng	Cty u T & Phát Tri n Công Nghi p – BECAMEX IDC / Bình D ng
2004 – 05/2007	Cán b phòng k thu t	Cty u T & Phát Tri n Công Nghi p – BECAMEX IDC / Bình D ng
06/2007 – nay	Phó T ng Giám c	Cty C Ph n Phát Tri n ô Th – BECAMEX UDJ / Bình D ng

T l s h u c ph n có quy n bi u quy t: không

• **K toán tr ng**

Ông Nguy n Ph m V n Khoa

Sinh n m: 1975

h ch : p Bình H ng, xã B ch ng, th xã Tân Uyên, t nh Bình D ng

Trình chuyên môn: C nhân kinh t

Th i gian	Công vi c, ch c v	n v /n i công tác
01/10/1996 – 31/12/2001	K toán thanh toán	Công ty Trung Thành thu c V n phòng T nh y
01/01/2002 – 21/06/2005	Phó phòng K toán	Công ty Trung Thành thu c V n phòng T nh y
22/06/2005 – 16/01/2006	Quy n K toán tr ng	Công ty CP Trung Thành thu c V n phòng T nh y
17/01/2006 – 31/10/2008	K toán tr ng kiêm TV H QT	Công ty CP Trung Thành thu c V n phòng T nh y
11/2008 – 10/2009	K toán t ng h p	Công ty c ph n Thiên Nhiên Vi t
01/12/2009 – 30/04/2013	K toán t ng h p	Công ty C ph n Khoáng s n Becamex
01/05/2013 – 31/01/2015	K toán tr ng	Công ty C ph n Khoáng s n Becamex
02/2015 – 31/03/2015	Tr ng phòng K toán T ng h p	Công ty C ph n Khoáng s n Becamex
01/03/2015 -nay	K toán tr ng	Công ty C ph n Phát tri n ô th – Becamex UDJ

T l s h u c ph n có quy n bi u quy t: không

b. T i ngày 31 tháng 12 n m 2018 Công ty có 18 nhân viên ang làm vi c (t i ngày 31 tháng 12 n m 2017 là 19 nhân viên).

3. Tình hình u t , tình hình th c hi n các d án

a. Tình hình u t , th c hi n kinh doanh các d án

➤ **D án 17 c n bi t th , 30 c n nhà ph liên k – v n u t 34 t ng :**

Tri n khai trong n m 2008 – Xây d ng hoàn thành n m 2009.

- ã bàn giao ghi nh n Doanh thu các n m tr c: 44 c n.
- Bán và ghi nh n doanh thu trong n m 2018: 03 c n
- **S l ng t n kho n 31/12/2018: H t**

- **D án nhà ph liên k cao c p GREEN PEARL - TP M i Bình D ng:**
 - Qui mô di n tích **39.658 m²** - 182 c n nhà ph - V n u t kho ng **1.050 t ng.**
 - Giai o n I tri n khai xây d ng u n m 2011 g m **51 c n** – N m 2012 hoàn thành
 - ã bàn giao, ghi nh n doanh thu các n m tr c: **15 c n** (giai o n I)
 - **Trong n m 2018, bán và thu ti n theo ti n :** **14 c n** (05G I+ 09G II)
 - Còn t n kho nhà ã xây d ng (G I): **34 c n**
 - **Chi phí SXKD d dang n 31/12/2018:** **67 t ng.**



➤ **D án khu bi t th Lakeview - TP M i Bình D ng**

Qui mô di n tích 63.633 m² - 92 c n bi t th cao c p -V n u t 1.000 t ng.

Chi phí SXKD đ dang còn n 31/12/2018: 39,79 t ng.

ã hoàn thi n các h ng m c g m:

- + H t ng giao thông, thoát n c n i b ;
- + CLB nhà khách trung tâm;
- + H b i trung tâm;
- + 01 c n nhà m u **Villa 3 (ang cho thuê)**
- + Công viên cây xanh



➤ **D án nhà công nhân – Bàu Bàng:**

- Di n tích 62.968 m², Quy mô 200 Block nhà c p 4 (NOCN)
- V n ut (đ ki n): 200 t ng.
- Chi phí SXKD.DD 31/12/2018: 23 t ng.
- Tình hình kinh doanh: n 31/12/2018, c th :

Lô t	Di n tích (m²)	ã xây nhà (Block)	Nhà ã bán (Block)	T n kho nhà (Block)	T n kho t (m²)
Lô A50	13.774	-	-	-	13.774
Lô A51	17.710	-	-	-	17.710
Lô A52	17.710	58	36	22	6.677,5
Lô A53	13.774	10	-	10	13.774
T ng c ng	62.968	68	36	32	51.935,5



4. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính

VT: ng

Ch tiêu	N m 2017	N m 2018	% t ng , gì m
T ng giá tr tài s n	442.962.293.913	465.750.067.788	5,14%
Doanh thu thu n	73.968.523.163	75.107.818.813	1,54%
L i nhu n t ho t ng kinh doanh	22.270.332.518	30.333.596.233	36,21%
L i nhu n khác	-7.987.291	478.640.528	6.092,5%
L i nhu n tr c thu	22.262.345.227	30.812.236.761	38,41%
L i nhu n sau thu	17.802.268.682	24.641.869.409	38,42%
T l l i nhu n tr c t c	82,07%	71,15%	-13,31%

b. Các ch tiêu tài chính ch y u

Ch tiêu	N m 2017	N m 2018	Ghi chú
<i>1. Ch tiêu v kh n ng thanh toán</i>			
+ H s thanh toán ng n h n:	1,32	1,27	
+ H s thanh toán nhanh:	0,51	0,27	
<i>2. Ch tiêu v c c u v n</i>			
+ H s N /T ng tài s n:	0,58	0,58	
+ H s N /V n ch s h u:	1,36	1,37	
<i>3. Ch tiêu v n ng l c ho t ng</i>			
+ Vòng quay hàng t n kho:	0,25	0,17	
+ Doanh thu thu n/T ng tài s n:	0,17	0,16	
<i>4. Ch tiêu v kh n ng sinh l i</i>			
+ H s L i nhu n sau thu /Doanh thu thu n:	0,24	0,33	
+ H s L i nhu n sau thu /V n ch s h u:	0,095	0,1255	
+ H s L i nhu n sau thu /T ng tài s n:	0,04	0,053	
+ H s L i nhu n t ho t ng kinh doanh/Doanh thu thu n:	0,30	0,40	

5. C c u c ông, thay i v n ut ch s h u

a. C ph n	N m 2018	N m 2017
S l ng c ph n ang l u hành	14.610.840	14.610.840
C ph n ph thông	14.610.840	14.610.840
M nh giá c phi u ang l u hành	10.000 ng /c ph n	

b. C c u c ông:

- C ông góp v n Nhà n c:

STT	Tên c ông	a ch	S c ph n n m gi	T l n m gi
1	T ng Công ty u T & Phát Tri n Công Nghi p – CTCP	S 8, ng Hùng V ng, Ph ng Hòa Phú, Thành ph Th D u M t, T nh Bình D ng, Vi t Nam	8.415.000	57,59 %
T ng c ng			8.415.000	57.59 %

- C ông l n và c ông nh :

T i th i i m 26/02/2019

STT	C ông	S l ng c ông	S c ph n n m gi	T l n m gi
1	C ông l n n m gi =>5%	2	9.252.000	63,32%
2	C ông nh n m gi <5%	540	5.358.840	36,68%
T ng c ng			14.610.840	100%

- C ông sáng l p:

C c u c ông góp v n sáng l p t i th i i m 26/02/2019

STT	Tên c ông	a ch	S c ph n n m gi	T l n m gi
1	T ng Công ty u T & Phát Tri n Công Nghi p – CTCP	S 8, ng Hùng V ng, Ph ng Hòa Phú, Thành ph Th D u M t, T nh Bình D ng, Vi t Nam	8.415.000	57,59 %
2	Nguy n Thi Thùy D ng	A7 inh B L nh – Phú C ng – Th D u M t – Bình D ng	0	0%
3	Ki u Oanh	B4 Hoàng V n Th - Khu DC Chánh Ngh a – Th D u M t – Bình D ng	45.000	0,31 %
T ng c ng			8.460.000	57.90 %

- Công t ộ c và c ộ cá nhân:

T i th i i m 26/02/2019

STT	Tên c ộ	S l ợng c ộ	S c ph n n m gi	T l n m gi
1	C ộ t ộ c	5	8.908.240	60,97%
2	C ộ cá nhân	537	5.702.600	39,03%
T ợng c ợng		542	14.610.840	100%

- Công trong n c và c ộ n c ngoài:

T i th i i m 26/02/2019

STT	Tên c ộ	S l ợng c ộ	S c ph n n m gi	T l n m gi
1	C ộ trong n c	535	13.325.840	91,21%
2	C ộ n c ngoài	7	1.285.000	8,79%
T ợng c ợng		542	14.610.840	100%

c. Giao d ộ c phi u qu :

- S l ợng c phi u qu hi n t i: 1.889.160 CP (N m 2015: 1.649.840 CP, 2016: 240.000 CP)

III. Báo cáo và ợng giá c a Ban T ợng giám c

1. ợng giá k t qu ho t ợng s n xu t kinh doanh chính:

a. Kinh doanh b t ợng s n

VT: Tri u ợng

Ch tiêu	Th c hi n 2017	K ho ch 2018	Th c hi n 2018	% TH/KH 2018	% TH 2018/2017
Nhà th ợng mai (c n)	32	07	03	43%	9%
Nhà c ộ nhân (Block)	03	24	33	137%	1.100%
Doanh thu	73.969	76.754	75.108	99%	102%
L i nhu n sau thu	14.931	19.530	22.499	115%	150%

Tình hình kinh doanh nhà ợng trong n m 2018 c a Công ty C ộ ph n Phát tri n ô th , Công ty ã tiêu th c h y u s n ph m nhà c ộ nhân – Bàu Bàng g m 33 block v i doanh thu 71. tri u ợng và ã tiêu th h t 03 c n nhà t n kho thu c D án 17 c n bi t th , 30 c n nhà ph liên k G1 – M Ph c 3 v i doanh thu 4.024 tri u ợng. V i k t qu kinh doanh nêu trên, Công ty ã hoàn thành v t ch tiêu k ho ch n m 2018.

2. Tình hình tài chính

Tình hình tài s n

Ngoài kho n ph i thu quá h n 2.484.168.113 ng (V.5. Thuy t minh BCTC) mà Công ty ã trích l p d phòng 2.484.168.113 ng thì tình hình tài s n c a Công ty còn l i u ho t ng tích c c và hi u qu t t.

IV. ánh giá c a H i ng qu n tr v ho t ng c a Công ty

Qua các Ngh quy t, quy t nh ban hành, H QT ã ch o và giám sát các ho t ng c a Ban T ng Giám c v i ánh giá k t qu sau:

- Ban T ng Giám c ã xây d ng các gi i pháp, t ch c th c hi n t t các ho t ng kinh doanh c a Công ty luôn n nh và phát tri n.
- H th ng ki m soát n i b qu n lý tài chính luôn ho t ng t t, áp ng c yêu c u qu n lý ch t ch t t c các khâu công vi c, th c hi n úng và luôn tuân th các quy nh c a Pháp lu t, c a H QT Công ty.
- Công tác t ch c qu n lý, s p x p nhân s h p lý, có chú tr ng ào t o b i d ng nghi p v cho nhân viên áp ng c yêu c u phát tri n c a Công ty; th c hi n t t ngh a v v i ngân sách Nhà n c, m b o y các ch v BHXH, BHYT, BHTN, ...

V. Qu n tr Công ty

1. H i ng qu n tr

a. Thành viên và c c u c a H i ng qu n tr

STT	H tên	S CMND	á ch	S CP n m gi	T l %	Ghi chú
1	Qu ng V n Vi t C ng	280439297	Ph ng Phú Hòa – Th D u M t – Bình D ng	-	-	Ch t ch
2	Nguy n Hoàn V	280500970	207 CMT8 – P. Phú C ng – Th D u M t – Bình D ng	-	-	Phó ch t ch (c l p)
3	Nguy n V n Hi n Phúc	024428927	Ph ng Phú Hòa - Th D u M t – Bình D ng	-	-	Thành viên (c l p)
4	Lê ng Khoa	281014356	Ph ng Chánh Ngh a - Th D u M t – Bình D ng	-	-	Thành viên (c l p)
5	Ph m Vi t Yên	280764395	Ph ng Hi p An - Th D u M t – Bình D ng	-	-	Thành viên (c l p)

b. Ho t ng c a H i ng qu n tr

Trong n m 2018, H QT ã ti n hành 03 phiên h p nh m thông qua ph ng án kinh doanh c ng nh ch o th c hi n các ho t ng Công ty, c th nh sau:

- Ch o và t ch c h p i h i ng c ông th ng niên n m 2018.

- Tri n khai th c hi n Ngh quy t i h i ng c ông th ng niên n m 2018.
- Thông qua báo cáo k t qu kinh doanh 6 tháng u n m 2018 và c th c hi n c n m 2018.
- Thông qua báo cáo ho t ng kinh doanh c th c hi n n m 2018 và k ho ch kinh doanh n m 2019.

c. Danh sách các thành viên H i ng qu n tr có ch ng ch ào t o v qu n tr công ty và tham gia các ch ng trình v qu n tr công ty trong n m.

STT	H tên	Ch c v	Ch ng ch qu n tr	Tham gia trong n m
1	Qu ng V n Vi t C ng	Ch t ch	x	x
2	Nguy n Hoàn V	Phó Ch t ch	x	x
3	Nguy n V n Hi n Phúc	Thành viên		x
4	Lê ng Khoa	Thành viên		x
5	Ph m Vi t Yên	Thành viên	x	x

2. Ban ki m soát

a. Thành viên Ban ki m soát

STT	H tên	S CMND	a ch	S CP n m gi	T l %	Ghi chú
1	Nguy n Th Thùy D ng	280898998	Ph ng Phú C ng - Th D u M t - Bình D ng			Tr ng ban (c l p)
2	Lê Th Thùy D ng	280930801	Ph ng Hi p Thành - Th D u M t - Bình D ng			Thành viên (c l p)
3	Hu nh Th Qu Anh	280821315	Ph ng Phú L i - Th D u M t - Bình D ng			Thành viên (c l p)

b. Ho t ng c a Ban ki m soát

N m 2018, Ban ki m soát ã ti n hành 02 cu c h p, n i dung chi ti t nh sau:

- Thông qua báo cáo t i H C th ng niên 2018;
- ánh giá ho t ng kinh doanh 9 tháng u n m 2019 t i CTCP Phát tri n ô th (Becamex UDJ).

Các công vi c ã th c hi n:

- Ki m tra giám sát tình hình th c hi n k ho ch s n xu t kinh doanh, tình hình tài chính, ki m tra giám sát vi c th c hi n ngh quy t c a i h i ng c ông n m 2018, vi c tuân th theo i u l Công ty, tuân th các Quy ch , Quy trình ho t ng c a Công ty;

- Tham gia vào cu c h p c a H i ng qu n tr c a Công ty;
- Ban ki m soát ã ph i h p ch t ch v i H QT, Ban T ng giám c trong vi c th c hi n ch c n ng nhi m v c giao, ph i h p trong ho t ng ki m tra, giám sát theo quy nh;
- Th m nh báo cáo tài chính quý, n m. Báo cáo tài chính n m l p theo úng chu n m c và ch k toán Vi t Nam hi n hành. Báo cáo tài chính c a CTCP Phát tri n ô th ã c ki m toán theo quy nh t i i u l c a Công ty và Ngh quy t i h i ng c ông th ng niên 2018.

3. Các giao d ch, thù lao và các kho n l i ích c a H i ng qu n tr và Ban ki m soát

a. L ng th ng, thù lao:

H i ng qu n tr

VT: Ngàn ng

STT	H tên	Ch c v	L ng	Th ng	Thù lao n m 2017	C ng
1	Qu ng V n Vi t C ng	Ch t ch			29.920	29.920
2	Nguy n Hoàn V	Phó ch t ch			23.936	23.936
3	Nguy n V n Hi n Phúc	Thành viên			20.944	20.944
4	Lê ng Khoa	Thành viên			20.944	20.944
5	Ph m Vi t Yên	Thành viên			20.944	20.944
T ng c ng					116.688	116.688

Ban T ng giám c

VT: Ngàn ng

STT	H tên	Ch c v	L ng	Th ng	C ng
1	Nguy n Minh ng	T ng giám c	396.000	163.050	559.050
2	Hu nh Gia t	Phó t ng giám c	274.200	109.128	383.328
3	Nguy n Ph m V n Khoa	K toán tr ng	274.200	105.888	380.088
T ng c ng			944.400	378.066	1.322.466

Ban ki m soát:

VT: Ngàn ng

STT	H tên	Ch c v	L ng	Th ng	Thù lao n m 2017	C ng
1	Nguy n Th Thùy D ng	Tr ng Ban (c l p)			20.944	20.944
2	Hu nh Th Qu Anh	Thành viên (c l p)			13.464	13.464
3	Lê Th Thùy D ng	Thành viên (c l p)			13.464	13.464
T ng c ng					47.872	47.872

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý ki n ki m toán

BÁO CÁO KI M TOÁN C L P

**Kính g i: CÁC C ÔNG, H I NG QU NTR VÀ BANT NG GIÁM C
CÔNG TY C PH N PHÁT TRI N Ô TH**

Chúng tôi ã ki m toán Báo cáo tài chính kèm theo c a Công ty C ph n Phát tri n ô Th (sau ây g i t t là “Công ty”), c l p ngày 20 tháng 02 n m 2019, t trang 05 n trang 26, bao g m B ng cân i k toán t i ngày 31 tháng 12 n m 2018, Báo cáo k t qu ho t ng kinh doanh, Báo cáo l u chuy n ti n t cho n m tài chính k t thúc cùng ngày và B n thuy t minh Báo cáo tài chính.

Trách nhi m c a Ban T ng Giám c

Ban T ng Giám c Công ty ch u trách nhi m v vi c l p và trình bày trung th c và h p lý Báo cáo tài chính c a Công ty theo các Chu n m c K toán Vi t Nam, Ch K toán doanh nghi p Vi t Nam và các quy nh pháp lý có liên quan n vi c l p và trình bày Báo cáo tài chính và ch u trách nhi m v ki m soát n i b mà Ban T ng Giám c xác nh là c n thi t m b o cho vi c l p và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót tr ng y u do gian l n ho c nh m l n.

Trách nhi m c a Ki m toán viên

Trách nhi m c a chúng tôi là a ra ý ki n v Báo cáo tài chính d a trên k t qu c a cu c ki m toán. Chúng tôi ã ti n hành ki m toán theo các Chu n m c Ki m toán Vi t Nam. Các chu n m c này yêu c u chúng tôi tuân th chu n m c và các quy nh v o c ngh nghi p, l p k ho ch và th c hi n cu c ki m toán t c s m b o h p lý v vi c li u Báo cáo tài chính c a Công ty có còn sai sót tr ng y u hay không.

Công vi c ki m toán bao g m th c hi n các th t c nh m thu th p các b ng ch ng ki m toán v các s li u và thuy t minh trên Báo cáo tài chính. Các th t c ki m toán c l a ch n d a trên xét oán c a ki m toán viên, bao g m ánh giá r i ro có sai sót tr ng y u trong Báo cáo tài chính do gian l n ho c nh m l n. Khi th c hi n ánh giá các r i ro này, ki m toán viên ã xem xét ki m soát n i b c a Công ty liên quan n vi c l p và trình bày Báo cáo tài chính trung th c, h p lý nh m thi t k các th t c ki m toán phù h p v i tình hình th c t , tuy nhiên không nh m m c ích a ra ý ki n v hi u qu c a ki m soát n i b c a Công ty. Công vi c ki m toán c ng bao g m ánh giá tính thích h p c a các chính sách k toán c áp d ng và tính h p lý c a các c tính k toán c a Ban T ng Giám c c ng nh ánh giá vi c trình bày t ng th Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin t ng r ng các b ng ch ng ki m toán mà chúng tôi ã thu th p c là y và thích h p làm c s cho ý ki n ki m toán c a chúng tôi.

Ý ki n c a Ki m toán viên

Theo ý ki n c a chúng tôi, Báo cáo tài chính ã ph n ánh trung th c và h p lý, trên các khía c nh tr ng y u tình hình tài chính c a Công ty C ph n Phát tri n ô Th t i ngày 31 tháng 12 n m 2018, c ng nh k t qu ho t ng kinh doanh và tình hình l u chuy n ti n t cho n m tài chính k t thúc cùng ngày, phù h p v i các Chu n m c K toán Vi t Nam, Ch K toán doanh nghi p Vi t Nam và các quy nh pháp lý có liên quan n vi c l p và trình bày Báo cáo tài chính.

CÔNG TY TNHH KI M TOÁN VÀ T V NA&C

ã ký

ã ký

Nguy n Minh Trí - Phó T ng Giám c

S Gi y CN KHN ki m toán: 0089-2018-008-1

TP. H Chí Minh, ngày 08 tháng 3 n m 2018

Nguy n Th Ng c Qu nh - Ki m toán viên

S Gi y CN KHN ki m toán: 0327-2018-008-1

2. Báo cáo tài chính ã c ki m toán**B NG CÂN IK TOÁN**

T i ngày 31 tháng 12 n m 2018

n v tính: VND

CH TIÊU	Mã s	Thuy t minh	S cu i n m	S u n m
A - TÀI S NNG NH N	100		343.010.746.919	337.923.377.340
I. Ti n và các kho n t ng ng ti n	110	V.1	18.636.271.753	23.942.754.468
1. Ti n	111		4.136.271.753	1.442.754.468
2. Các kho n t ng ng ti n	112		14.500.000.000	22.500.000.000
II. u t tài chính ng n h n	120			35.000.000.000
1. Ch ng khoán kinh doanh	121		-	
2. D phòng gi m giá ch ng khoán kinh doanh	122		-	-
3. u t n m gi n ngày áo h n	123			35.000.000.000
III. Các kho n ph i thu ng n h n	130		53.638.293.634	72.095.944.874
1. Ph i thu khách hàng	131	V.2a	49.909.684.647	69.498.998.051
2. Tr tr c cho ng i bán ng n h n	132	V.3	2.287.951.681	2.281.855.500
3. Ph i thu n i b ng n h n	133		-	-
4. Ph i thu theo ti n k ho ch h p ng xây d ng	134		-	-
5. Ph i thu v cho vay ng n h n	135			
6. Ph i thu ng n h n khác	136	V.4	3.924.825.419	2.799.259.436
7. D phòng ph i thu ng n h n khó òi	137	V.5	(2.484.168.113)	(2.484.168.113)
8. Tài s n thi u ch x lý	139			
IV. Hàng t n kho	140		270.180.859.187	206.723.744.899
1. Hàng t n kho	141	V.6	270.180.859.187	206.723.744.899
2. D phòng gi m giá hàng t n kho	149			

CH TIÊU		Mã s	Thuy t minh	<u>S c u i n m</u>	<u>S u n m</u>
V.	Tài s n ng n h n khác	150		555.322.345	160.933.099
1.	Chi phí tr tr c ng n h n	151			
2.	Thu giá tr gia t ng c kh u tr	152		541.492.130	-
3.	Thu và các kho n khác ph i thu Nhà n c	153	V.11	13.830.215	160.933.099
4.	Giao d ch mua bán l i trái phi u Chính ph	154		-	-
5.	Tài s n ng n h n khác	155			
B -	TÀI S N DÀI H N	200		122.739.320.869	105.038.916.573
I.	Các kho n ph i thu dài h n	210		8.889.882.500	
1.	Ph i thu dài h n c a khách hàng	211	V.2b	8.889.882.500	
2.	Tr tr c cho ng i bán dài h n	212		-	-
3.	V n kinh doanh n v tr c thu c	213		-	-
4.	Ph i thu n i b dài h n	214		-	-
5.	Ph i thu v cho vay dài h n	215		-	-
6.	Ph i thu dài h n khác	216			
7.	D phòng ph i thu dài h n khó òi	219			
II.	Tài s n c nh	220		7.113.001.336	7.447.291.152
1.	Tài s n c nh h u hình	221	V.7	7.113.001.336	7.447.291.152
	<i>Nguyên giá</i>	222		13.101.391.470	13.101.391.470
	<i>Giá tr hao mòn l y k</i>	223		(5.988.390.134)	(5.654.100.318)
2.	Tài s n c nh thuê tài chính	224		-	-
	<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
	<i>Giá tr hao mòn l y k</i>	226		-	-
3.	Tài s n c nh vô hình	227		-	-
	<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
	<i>Giá tr hao mòn l y k</i>	229		-	-
	<i>Nguyên giá</i>	231			-

CH TIÊU	Mã s	Thuy t minh	<u>S c u i n m</u>	<u>S u n m</u>
Giá tr hao mòn l y k	232		-	-
IV. Tài s n d dang dài h n	240		106.639.754.111	97.567.252.926
1. Chi phí s n xu t, kinh doanh d dang dài h n	241	V.8	106.639.754.111	97.567.252.926
2. Chi phí xây d ng c b n d dang	242			
V. u t tài chính dài h n	250		-	-
1. u t vào công ty con	251		-	-
2. u t vào công ty liên k t, liên doanh	252		-	-
3. u t góp v n vào n v khác	253		-	-
4. D phòng u t tài chính dài h n	254		-	-
5. u t n m gi n ngày áo h n	255		-	-
VI. Tài s n dài h n khác	260		96.682.922	24.372.495
1. Chi phí tr tr c dài h n	261		96.682.922	24.372.495
2. Tài s n thu thu nh p hoãn l i	262		-	-
3. Thi t b , v t t , ph từng thay th dài h n	263		-	-
4. Tài s n dài h n khác	268		-	-
T NG C NG TÀI S N	270		465.750.067.788	442.962.293.913
C- N PH I TR	300		269.448.667.675	255.534.775.745
I. N ng n h n	310		269.448.667.675	255.534.775.745
1. Ph i tr ng i bán ng n h n	311	V.9	205.758.763.743	145.842.711.778
2. Ng i mua tr ti n tr c ng n h n	312	V.10	57.391.309.696	31.931.065.400
3. Thu và các kho n ph i n p Nhà n c	313	V.11	1.477.934.945	4.520.181.083
4. Ph i tr ng i lao ng	314	V.12	18.549.426	184.599.870
5. Chi phí ph i tr ng n h n	315	V.13	45.000.000	67.817.331.774

CH TIÊU	Mã s	Thuy t minh	<u>S c u i n m</u>	<u>S u n m</u>
6. Ph i tr n i b ng n h n	316			
7. Ph i tr theo tỉ n k ho ch h p ng xây d ng	317		-	-
8. Doanh thu ch a th c hi n ng n h n	318		-	-
9. Ph i tr ng n h n khác	319	V.14	3.354.881.363	4.064.450.411
10. Vay và n thuê tài chính ng n h n	320		-	
11. D phòng ph i tr ng n h n	321	V.15	574.151.000	139.690.528
12. Qu khen th ng, phúc l i	322	V.16	828.077.502	1.034.744.901
13. Qu bình n giá	323			
12. Giao d ch mua bán l i trái phi u Chính ph	324		-	-
II. N dài h n	330			
1. Ph i tr ng i bán dài h n	331		-	-
2. Ng i mua tr ti n tr c dài h n	332		-	-
3. Chi phí ph i tr dài h n	333		-	-
4. Ph i tr n i b v v n kinh doanh	334		-	-
5. Ph i tr n i b dài h n	335		-	-
6. Doanh thu ch a th c hi n dài h n	336		-	-
7. Ph i tr dài h n khác	337			
8. Vay và n thuê tài chính dài h n	338		-	-
9. Trái phi u chuy n i	339			
10. C phi u u ãi	340			
11. Thu thu nh p hoãn l i ph i tr	341			
12. D phòng ph i tr dài h n	342			
13. Qu phát tri n khoa h c và công ngh	343		-	-

CH TIÊU	Mã s	Thuy t minh	S_cu i n m	S_u n m
B - NGU NV NCH S H U	400		196.301.400.113	187.427.518.168
I. V n ch s h u	410		196.301.400.113	187.427.518.168
1. V n góp c a ch s h u	411	V.17	165.000.000.000	165.000.000.000
C phi u ph thông có quy n bi u quy t	411a		165.000.000.000	165.000.000.000
C phi u u ãi	411b			
2. Th ng đ v n c ph n	412		-	-
3. Quy n ch n chuy n i trái phi u	413			
4. V n khác c a ch s h u	414		-	-
5. C phi u qu	415	V.17	(15.921.068.244)	(15.921.068.244)
6. Chênh l ch ánh giá l i tài s n	416		-	-
7. Chênh l ch t giá h i oái	417		-	-
8. Qu u t phát tri n	418	V.17	21.868.016.474	20.087.789.606
9. Qu h tr s p x p doanh nghi p	419			
10. Qu khác thu c v n ch s h u	420		-	-
11. L i nhu n sau thu ch a phân ph i	421	V.17	25.354.451.883	18.260.796.806
L i nhu n sau thu ch a phân ph i				
L y k n cu i k tr c	421.a		712.582.474	18.260.796.806
L i nhu n sau thu ch a phân ph i k này	421b		24.641.869.409	-
12. Ngu n v n u t xây d ng c b n	422		-	-
II. Ngu n kinh phí và qu khác	430		-	-
1. Ngu n kinh phí	431		-	-
2. Ngu n kinh phí ã hình thành tài s n c nh	432		-	-
T NG C NG NGU NV N	440		465.750.067.788	442.962.293.913

BÁO CÁO K T QU HO T NG KINH DOANH

N m 2018

n v tính: VND

CH TIÊU	Mã s	Thuy t minh	N m nay	N m tr c
1. Doanh thu bán hàng và cung c p d ch v	01	VI.1	88.316.046.234	76.456.008.617
2. Các kho n gi m tr doanh thu	02	VI.2	13.208.227.421	2.487.485.454
3. Doanh thu thu n v bán hàng và cung c p d ch v	10		75.107.818.813	73.968.523.163
4. Giá v n hàng bán	11	VI.3	41.307.190.253	50.570.986.723
5. L i nhu n g p v bán hàng và cung c p d ch v	20		33.800.628.560	23.397.536.440
6. Doanh thu ho t ng tài chính	21	VI.4	2.209.817.508	3.606.829.783
7. Chi phí tài chính	22			
Trong ó: chi phí lãi vay	23			
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	862.900.000	30.000.000
9. Chi phí qu n lý doanh nghi p	26	VI.6	4.813.949.835	4.704.033.705
10. L i nhu n thu n t ho t ng kinh doanh	30		30.333.596.233	22.270.332.518
11. Thu nh p khác	31	VI.7	518.240.528	43.050.839
12. Chi phí khác	32		39.600.000	51.038.130
13. L i nhu n khác	40		478.640.528	(7.987.291)
14. T ng l i nhu n k toán tr c thu	50		30.812.236.761	22.262.345.227
15. Chi phí thu thu nh p doanh nghi p hi n hành	51	V.11	6.170.367.352	4.460.076.545
16. Chi phí thu thu nh p doanh nghi p hoãn l i	52		-	-
17. L i nhu n sau thu thu nh p doanh nghi p	60		24.641.869.409	17.802.268.682
18. Lãi c b n trên c phí u	70	VI.8	1.568	1.139
19. Lãi suy gi m trên c phí u	71	VI.8	1.568	1.139

BÁO CÁO L U CHUY N TI N T

(Theo ph ng pháp giá n ti p)

N m 2018

n v tính: VND

CH TIÊU	Mã s	Thuy t minh	N m nay	N m tr c
I. L u chuy n ti n t ho t ng kinh doanh				
1. L i nhu n tr c thu	01		30.812.236.761	22..262.345.227
2. i u ch nh cho các kho n:				
- Kh u hao tài s n c nh và b t ng s n ut	02	V.7	334.289.816	583.422.137
- Các kho n d phòng	03	V.15	434.460.472	262.298.667
- Lãi, l chên l ch t giá h i oái do ánh giá l i Các kho n m c ti n t có g c ngo i t	04		-	
- Lãi, l t ho t ng ut	05	VI.4	(2.209.817.508)	(3.606.829.783)
- Chi phí lãi vay	06			
- Các kho n i u ch nh khác	07			
3. L i nhu n t ho t ng kinh doanh tr c thay i v n l u ng	08		29.371.169.541	19.501.236.248
- T ng, gi m các kho n ph i thu	09		8.962.768.458	(21.985.269.245)
- T ng, gi m hàng t n kho	10		(72.529.615.473)	639.244.921
- T ng, gi m các kho n ph i tr	11		15.195.157.525	(11.155.087.564)
- T ng, gi m chi phí tr tr c	12		(72.310.427)	34.588.187
- T ng, gi m ch ng khoán kinh doanh	13			
- Ti n lãi vay ã tr	14			
- Thu thu nh p doanh nghi p ã n p	15	V.11	(7.950.076.545)	(2.284.696.547)
- Ti n thu khác t ho t ng kinh doanh	16			
- Ti n chi khác cho ho t ng kinh doanh	17	V16, V.17	(1.363.814.863)	(849.200.028)
L u chuy n ti n t ho t ng kinh doanh	20		(28.386.721.784)	(14.099.184.028)

CH TIÊU	Mã s	Thuy t minh	N m nay	N m tr c
II. L u chuy n t i n t ho t ng ut				
1. T i n chi mua s m, xây d ng tài s n c nh và các tài s n dài h n khác	21			
2. T i n thu t thanh lý, nh ng bán tài s n c nh và các tài s n dài h n khác	22			
3. T i n chi cho vay, mua các công c n c a n v khác	23			(90.000.000.000)
4. T i n thu h i cho vay, bán l i các công c n c a n v khác	24		35.000.000.000	55.000.000.000
5. T i n chi ut , góp v n vào n v khác	25		-	
6. T i n thu h i ut , góp v n vào n v khác	26		-	
7. T i n thu lãi cho vay, c t c và l i nhu n c chia	27	V.4, VI.4	2.420.428.544	3.649.333.949
L u chuy n t i n thu n t ho t ng ut	30		37.420.428.544	(31.350.666.051)
III. L u chuy n t i n t ho t ng tài chính				
1. T i n thu t phát hành c phi u, nh n góp v n c a ch s h u	31		-	-
2. T i n tr l i v n góp cho các ch s h u, mua l i c phi u c a doanh nghi p ã phát hành	32			
3. T i n thu t i vay	33		-	
4. T i n tr n g c vay	34			
5. T i n tr n g c thuê tài chính	35		-	-
6. C t c, l i nhu n ã tr cho ch s h u	36	V14, V.17	(14.340.189.475)	(7.334.970.000)
L u chuy n t i n thu n t ho t ng tài chính	40		(14.340.189.475)	(7.334.970.000)
L u chuy n t i n thu n trong n m	50		(5.306.482.715)	(52.784.820.079)
T i n và t ng ng t i n u n m	60		23.942.754.468	76.727.574.547
nh h ng c a thay it giá h i oái quy i ngo i t	61		-	-
T i n và t ng ng t i n cu i n m	70		18.636.271.753	23.942.754.468

B N THUY T MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho n m tài chính k t thúc ngày 31 tháng 12 n m 2018

I. C I M H O T NG

1. Hình th c s h u v n

Công ty C ph n Phát tri n ô th (sau ây g i t t là “Công ty”) là công ty c ph n.

2. L nh v c kinh doanh

L nh v c kinh doanh c a Công ty là kinh doanh th ng m i và d ch v .

3. Ngành ngh kinh doanh

Ho t ng kinh doanh chính c a Công ty là: u t xây d ng và kinh doanh c s h t ng k thu t khu công nghi p, khu dân c và ô th ; Kinh doanh b t ng s n, cho thuê nhà , c n h , nhà x ng và v n phòng; D ch v môi gi i b t ng s n; San l p m t b ng; T v n, thi t k , giám sát, thi công, xây d ng và hàng trang trí n i th t.

4. Chu k s n xu t, kinh doanh thông th ng

Chu k s n xu t kinh doanh thông th ng c a Công ty không quá 12 tháng.

5. Tuyên b v kh n ng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các s li u t ng ng c a n m tr c so sánh c v i s li u c a n m nay.

6. Nhân viên

T i ngày k t thúc n m tài chính, Công ty có 18 nhân viên ang làm vi c (s u n m là 19 nhân viên).

II. N M TÀI CHÍNH, N V T I N T S D NG TRONG K TOÁN

1. N m tài chính

N m tài chính c a Công ty b t u t ngày 01 tháng 01 và k t thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng n m.

2. n v t i n t s d ng trong k toán

n v t i n t s d ng trong k toán là ng Vi t Nam (VND) do ph n l n các nghi p v c th c hi n b ng n v t i n t VND.

III. CHU N M C VÀ CH K TOÁN ÁP D NG

1. Ch k toán áp d ng

Công ty áp d ng các Chu n m c K toán Vi t Nam, Ch K toán doanh nghi p Vi t Nam c ban hành theo Thông t s 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 n m 2014 và các thông t

h ng d n th c hi n chu n m c k toán c a B Tài chính trong vi c l p và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên b v vi c tuân th chu n m c k toán và ch k toán

Ban T ng Giám c m b o ã tuân th yêu c u c a các Chu n m c K toán Vi t Nam, Ch K toán doanh nghi p Vi t Nam c ban hành theo Thông t s 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 n m 2014 c ng nh các thông t h ng d n th c hi n chu n m c k toán c a B Tài chính trong vi c l p và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH K TOÁN ÁP D NG

1. C s l p Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính c l p trên c s k toán d n tích (tr các thông tin liên quan n các lu ng ti n).

2. Ti n và các kho n t ng ng ti n

Ti n bao g m ti n m t và ti n g i ngân hàng không k h n. Các kho n t ng ng ti n là các kho n u t ng n h n có th i h n thu h i không quá 03 tháng k t ngày u t , có kh n ng chuy n i d dàng thành m t l ng ti n xác nh và không có r i ro trong vi c chuy n i thành ti n t i th i i m báo cáo.

3. Các kho n u t tài chính

Các kho n u t n m gi n ngày áo h n

Kho n u t c phân lo i là n m gi n ngày áo h n khi Công ty có ý nh và kh n ng gi n ngày áo h n. Các kho n u t n m gi n ngày áo h n bao g m: các kho n ti n g i ngân hàng có k h n (bao g m c các lo i tín phi u, k phi u), trái phi u, c phi u u ã bên phát hành b t bu c phi mua l i t i m t th i i m nh t nh trong t ng lai và các kho n cho vay n m gi n ngày áo h n v i m c ích thu lãi hàng k và các kho n u t n m gi n ngày áo h n khác.

Các kho n u t n m gi n ngày áo h n c ghi nh n ban u theo giá g c bao g m giá mua và các chi phí liên quan n giao d ch mua các kho n u t . Sau ghi nh n ban u, các kho n u t này c ghi nh n theo giá tr có th thu h i. Thu nh p lãi t các kho n u t n m gi n ngày áo h n sau ngày mua c ghi nh n trên Báo cáo k t qu ho t ng kinh doanh trên c s d thu. Lãi c h ng tr c khi Công ty n m gi c ghi gi m tr vào giá g c t i th i i m mua.

Khi có các b ng ch ng ch c ch n cho th y m t ph n ho c toàn b kho n u t có th không thu h i c và s t n th t c xác nh m t cách áng tin c y thì t n th t c ghi nh n vào chi phí tài chính trong n m và gi m tr tr c ti p giá tr u t .

4. Các kho n ph i thu

Các kho n n ph i thu c trình bày theo giá tr ghi s tr i các kho n d phòng ph i thu khó òi.

Vi c phân lo i các kho n ph i thu là ph i thu khách hàng và ph i thu khác c th c hi n theo nguyên t c sau:

- Ph ợi thu c ợa khách hàng ph ợn ợn ợn ánh các kho ợn ph ợi thu mang tính ch ợt th ợng m ợi phát sinh t ợ giao d ợch có tính ch ợt mua – bán gi ợa Công ty và ng ợi mua là ợn v ợc l ợp v ợi Công ty.
- Ph ợi thu khác ph ợn ợn ợn ánh các kho ợn ph ợi thu không có tính th ợng m ợi, không liên quan ợn giao d ợch mua – bán.

D ợ phòng ph ợi thu khó òi c ợ l ợp cho t ợng kho ợn n ợn ph ợi thu khó òi c ợn c ợ vào tu ợi n ợ quá h ợn c ợa các kho ợn n ợn ho ợc đ ợ ki ợn m ợc t ợn th ợt có th ợ x ợ y ra, c ợ th ợ nh ợ sau:

- Ợi v ợi n ợ ph ợi thu quá h ợn thanh toán:
 - 30% giá tr ợi v ợi kho ợn n ợn ph ợi thu quá h ợn t ợ trên 06 tháng ợn đ ợi 01 n ợm.
 - 50% giá tr ợi v ợi kho ợn n ợn ph ợi thu quá h ợn t ợ 01 n ợm ợn đ ợi 02 n ợm.
 - 70% giá tr ợi v ợi kho ợn n ợn ph ợi thu quá h ợn t ợ 02 n ợm ợn đ ợi 03 n ợm.
 - 100% giá tr ợi v ợi kho ợn n ợn ph ợi thu quá h ợn t ợ 03 n ợm tr ợ lên.
- Ợi v ợi n ợ ph ợi thu ch ợa quá h ợn thanh toán nh ợng khó c ợ kh ợn ng ợ thu h ợi: c ợn c ợ vào đ ợ ki ợn m ợc t ợn th ợt l ợp d ợ phòng.

T ợng, gi ợ m s ợ đ ợ phòng n ợ ph ợi thu khó òi c ợn ph ợi trích l ợp t ợi ngày k ợt thúc n ợm tài chính c ợ ghi nh ợn vào chi phí qu ợn lý doanh nghi ợp.

5. Hàng t ợn kho

Hàng t ợn kho c ợ ghi nh ợn theo giá th ợp h ợn gi ợa giá g ợc và giá tr ợ thu n ợ có th ợ th ợc hi ợn c ợ.

Giá g ợc hàng t ợn kho c ợ xác ợnh nh ợ sau:

- Chi phí s ợn xu ợt kinh doanh đ ợ dạng: bao g ợm chi phí quy ợn s ợ đ ợng t ợ, chi phí xây đ ợng, các chi phí tr ợc t ợp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình ợu t ợ xây đ ợng b ợt ợng s ợn.
- Thành ph ợm b ợt ợng s ợn: bao g ợm toàn b ợ các chi phí liên quan tr ợc t ợp ợn vi c ợ u ợt , xây đ ợng b ợt ợng s ợn ợa b ợt ợng s ợn vào tr ợng thái s ợn sàng ợ bán.

Giá xu ợt kho c ợ tính theo ph ợng pháp giá ợch danh và c ợ h ợch toán theo ph ợng pháp kê khai th ợng xuyên.

Giá tr ợ thu n ợ có th ợ th ợc hi ợn c ợ là giá bán c ợ tính c ợa hàng t ợn kho trong k ợ s ợn xu ợt, kinh doanh bình th ợng tr ợ chi phí c ợ tính ợ hoàn thành và chi phí c ợ tính c ợn thi ợt cho vi c ợ tiêu th ợ chúng.

D ợ phòng gi ợ m giá hàng t ợn kho c ợ l ợp cho t ợng m ợt hàng t ợn kho có giá g ợc l ợn h ợ giá tr ợ thu n ợ có th ợ th ợc hi ợn c ợ. T ợng, gi ợ m s ợ đ ợ phòng gi ợ m giá hàng t ợn kho c ợn ph ợi trích l ợp t ợi ngày k ợt thúc n ợm tài chính c ợ ghi nh ợn vào giá v ợn hàng bán.

6. Chi phí tr ợ tr ợc

Chi phí tr ợ tr ợc bao g ợm các chi phí th ợc t ợ ợa phát sinh nh ợng có liên quan ợn k ợt qu ợ ho ợt ợng s ợn xu ợt kinh doanh c ợa nhi ợu k ợ toán. Chi phí tr ợ tr ợc c ợa Công ty ch ợ y ợ là chi phí công c ợ, đ ợng c ợ.

Các công c ợ, đ ợng c ợ ợa vào s ợ đ ợng c ợ phân b ợ vào chi phí theo ph ợng pháp ợng th ợng v ợi th ợi gian phân b ợ không quá 24 tháng.

7. Tài s n c nh h u hình

Tài s n c nh h u hình c th hi n theo nguyên giá tr hao mòn l y k . Nguyên giá tài s n c nh h u hình bao g m toàn b các chi phí mà Công ty ph i b ra có c tài s n c nh tính n th i i m a tài s n ó vào tr ng thái s n sàng s đ ng. Các chi phí phát sinh sau ghi nh n ban u ch c ghi t ng nguyên giá tài s n c nh n u các chi phí này ch c ch n làm t ng l i ích kinh t trong t ng lai do s đ ng tài s n ó. Các chi phí phát sinh không th a m ã i u ki n trên c ghi nh n là chi phí s n xu t, kinh doanh trong m .

Khi tài s n c nh h u hình c bán hay thanh lý, nguyên giá và giá tr hao mòn l y k c xóa s và l ãi, l ãi phát sinh do thanh lý c ghi nh n vào thu nh p hay chi phí trong m .

Tài s n c nh h u hình c kh u hao theo ph ng pháp ng th ng d a trên th i gian h u đ ng c tính. S n m kh u hao c a các lo i tài s n c nh h u hình nh sau:

<u>Lo i tài s n c nh</u>	<u>S n m</u>
Nhà c a, v t ki n trúc	05 - 40
Máy móc và thi t b	06 - 07
Ph ng ti n v n t i, truy n đ n	07 - 08
Thi t b , đ ng c qu n lý	04 - 05

8. Các kho n n ph i tr và chi phí ph i tr

Các kho n n ph i tr và chi phí ph i tr c ghi nh n cho s ti n ph i tr trong t ng lai liên quan n hàng hóa và d ch v ã nh n c. Chi phí ph i tr c ghi nh n đ a trên các c tính h p lý v s ti n ph i tr .

Vi c phân lo i các kho n n ph i tr là ph i tr ng i bán, chi phí ph i tr và ph i tr khác c th c hi n theo nguyên t c sau:

- Ph i tr ng i bán ph n ánh các kho n n ph i tr mang tính ch t th ng m i phát sinh t giao d ch mua hàng hóa, d ch v , tài s n và ng i bán là n v c l p v i Công ty.
- Chi phí ph i tr ph n ánh các kho n n ph i tr cho hàng hóa, d ch v ã nh n c t ng i bán ho c ã cung c p cho ng i mua nh ng ch a chi tr do ch a có hóa n ho c ch a h s , tài li u k toán và các kho n n ph i tr cho ng i lao ng v t i n l ng ngh phép, các kho n chi phí s n xu t, kinh doanh ph i trích tr c.
- Ph i tr khác ph n ánh các kho n n ph i tr không có tính th ng m i, không liên quan n giao d ch mua, bán, cung c p hàng hóa d ch v .

Các kho n n ph i tr và chi phí ph i tr c phân lo i ng n h n và dài h n trên B ng cân i k toán c n c theo k h n còn l i t i ngày k t thúc n m tài chính.

9. Các kho n đ phòng ph i tr

Các kho n đ phòng c ghi nh n khi Công ty có ngh a v n hi n t i (ngh a v pháp lý ho c ngh a v liên i) do k t qu t m t s ki n ã x y ra, vi c thanh toán ngh a v n này có th s đ n n s gi m sút v nh ng l i ích kinh t và giá tr c a ngh a v n ó có th c m t c tính áng tin c y.

N u nh h ng c a th i gian là tr ng y u, đ phòng s c xác nh b ng cách chi t kh u s ti n ph i b ra trong t ng lai thanh toán ngh a v n v i t l chi t kh u tr c thu và ph n

ánh nh ng ánh giá trên th tr ng hi n t i v giá tr th i gian c a t i n và nh ng r i ro c th c a kho n n ó. Kho n t ng lên c a s d phòng do th i gian trôi qua c ghi nh n là chi phí tài chính.

Các kho n d phòng ph i tr c a Công ty ch bao g m d phòng b o hành công trình xây d ng.

D phòng b o hành công trình xây d ng c l p cho t ng công trình xây d ng có cam k t b o hành.

M c trích l p d phòng b o hành b ng 02% trên doanh thu công trình xây d ng có yêu c u b o hành. T l này c c tính d a trên t l gia quy n c a t t c các h u qu có th x y ra v i các xác su t t ng ng. Khi h t th i gian b o hành, kho n d phòng b o hành công trình xây d ng không s d ng ho c s d ng không h t c ghi nh n vào thu nh p khác.

10. V n ch s h u

V n góp c a ch s h u

V n góp c a ch s h u c ghi nh n theo s v n th c t ã góp c a các c ông.

C phí u qu

Khi mua l i c phí u do Công ty phát hành, kho n t i n tr bao g m c các chi phí liên quan n giao d ch c ghi nh n là c phí u qu và c ph n ánh là m t kho n gi m tr trong v n ch s h u. Khi tái phát hành, chênh l ch gi a giá tái phát hành và giá s sách c a c phí u qu ẽ c ghi vào kho n m c “Th ng d v n c ph n”.

11. Phân ph i l i nhu n

L i nhu n sau thu thu nh p doanh nghi p c phân ph i cho các c ông sau khi ã trích l p các qu theo i u l c a Công ty c ng nh các quy nh c a pháp lu t và ã c i h i ng c ông phê duy t.

Vi c phân ph i l i nhu n cho các c ông c cân nh c n các kho n m c phi t i n t n m trong l i nhu n sau thu ch a phân ph i có th nh h ng n lu ng t i n và kh n ng chi tr c t c nh l i do ánh giá l i tài s n mang i góp v n, l i do ánh giá l i các kho n m c t i n t , các công c tài chính và các kho n m c phi t i n t khác.

C t c c ghi nh n là n ph i tr khi c i h i ng c ông phê duy t.

12. Ghi nh n doanh thu và thu nh p

Doanh thu cung c p d ch v

Doanh thu cung c p d ch v c ghi nh n khi ng th i th a mãn các i u ki n sau:

- Doanh thu c xác nh t ng i ch c ch n. Khi h p ng quy nh ng i mua c quy n tr l i d ch v ã mua theo nh ng i u ki n c th , doanh thu ch c ghi nh n khi nh ng i u ki n c th ó không còn t n t i và ng i mua không c quy n tr l i d ch v ã cung c p.
- Công ty ã ho c s thu c l i ích kinh t t giao d ch cung c p d ch v ó.
- Xác nh c ph n công vi c ã hoàn thành vào th i i m báo cáo.
- Xác nh c chi phí phát sinh cho giao d ch và chi phí hoàn thành giao d ch cung c p d ch v ó.

Tr ng h p d ch v c th c hi n trong nhi u k thì doanh thu c ghi nh n trong k c c n c vào k t qu ph n công vi c ã hoàn thành vào ngày k t thúc k k toán.

Doanh thu bán b t ng s n

Doanh thu bán b t ng s n mà Công ty là ch u t c ghi nh n khi th a mãn ng th i t t c các i u ki n sau:

- B t ng s n ã hoàn thành toàn b và bàn giao cho ng i mua, Công ty ã chuy n giao r i ro và l i ích g n li n v i quy n s h u b t ng s n cho ng i mua.
- Công ty không còn n m gi quy n qu n lý b t ng s n nh ng i s h u b t ng s n ho c quy n ki m soát b t ng s n.
- Doanh thu c xác nh t ng i ch c ch n.
- Công ty ã thu c ho c s thu c l i ích kinh t t giao d ch bán b t ng s n.
- Xác nh c chi phí liên quan n giao d ch bán b t ng s n.

Tr ng h p khách hàng có quy n hoàn thi n n i th t c a b t ng s n và Công ty th c hi n vi c hoàn thi n n i th t c a b t ng s n theo úng thì t k , m u mã, yêu c u c a khách hàng theo m t h p ng hoàn thi n n i th t b t ng s n riêng thì doanh thu c ghi nh n khi hoàn thành, bàn giao ph n xây thô cho khách hàng.

Doanh thu bán b t ng s n phân lô bán n n

Doanh thu bán b t ng s n phân lô bán n n i v i h p ng không h y ngang c ghi nh n khi th a mãn ng th i t t c các i u ki n sau:

- ã chuy n giao r i ro và l i ích g n li n v i quy n s d ng t cho ng i mua.
- Doanh thu c xác nh t ng i ch c ch n.
- Xác nh c chi phí liên quan n giao d ch bán n n t.
- Công ty ã thu c ho c ch c ch n s thu c l i ích kinh t t giao d ch bán n n t.

Ti n lãi

Ti n lãi c ghi nh n trên c s th i gian và lãi su t th c t t ng k .

13. Các kho n gi m tr doanh thu

Các kho n gi m tr doanh thu ch có hàng bán b tr l i phát sinh cùng k tiêu th s n ph m c i u ch nh gi m doanh thu c a k phát sinh.

Tr ng h p s n ph m ã tiêu th t các n m tr c , n n m nay m i phát sinh tr l i thì c ghi gi m doanh thu theo nguyên t c:

- N u kho n tr l i phát sinh tr c th i i m phát hành Báo cáo tài chính: ghi gi m doanh thu trên Báo cáo tài chính c a n m nay.
- N u kho n tr l i phát sinh sau th i i m phát hành Báo cáo tài chính: ghi gi m doanh thu trên Báo cáo tài chính c a n m sau.

14. Các kho n chi phí

Chi phí là nh ng kho n làm gi m l i ích kinh t c ghi nh n t i th i i m giao d ch phát sinh ho c khi có kh n ng t ng i ch c ch n s phát sinh trong t ng lai không phân bi t ã chi ti n hay ch a.

Các kho n chi phí và kho n doanh thu do nó t o ra ph i c ghi nh n ng th i theo nguyên t c phù h p. Trong tr ng h p nguyên t c phù h p xung t v i nguyên t c th n tr ng, chi phí c ghi nh n c n c vào b n ch t và quy nh c a các chu n m c k toán m b o ph n ánh giao đ ch m t cách trung th c, h p lý.

15. Thu thu nh p doanh nghi p

Chi phí thu thu nh p doanh nghi p bao g m thu thu nh p hi n hành và thu thu nh p hoãn l i.

Thu thu nh p hi n hành

Thu thu nh p hi n hành là kho n thu c tính đ a trên thu nh p tính thu . Thu nh p tính thu chênh l ch so v i l i nhu n k toán là do i u ch nh các kho n chênh l ch t m th i gi a thu và k toán, các chi phí không c tr c ng nh i u ch nh các kho n thu nh p không ph i ch u thu và các kho n l c chuy n.

Thu thu nh p hoãn l i

Thu thu nh p hoãn l i là kho n thu thu nh p doanh nghi p s ph i n p ho c s c hoàn l i do chênh l ch t m th i gi a giá tr ghi s c a tài s n và n ph i tr cho m c ích l p Báo cáo tài chính và c s tính thu thu nh p. Thu thu nh p hoãn l i ph i tr c ghi nh n cho t t c các kho n chênh l ch t m th i ch u thu . Tài s n thu thu nh p hoãn l i ch c ghi nh n khi ch c ch n trong t ng lai s có l i nhu n tính thu s đ ng nh ng chênh l ch t m th i c kh u tr này.

Giá tr ghi s c a tài s n thu thu nh p doanh nghi p hoãn l i c xem xét l i vào ngày k t thúc n m tài chính và s c ghi gi m n m c m b o ch c ch n có l i nhu n tính thu cho phép l ích c a m t ph n ho c toàn b tài s n thu thu nh p hoãn l i c s đ ng. Các tài s n thu thu nh p doanh nghi p hoãn l i ch a c ghi nh n tr c ây c xem xét l i vào ngày k t thúc n m tài chính và c ghi nh n khi ch c ch n có l i nhu n tính thu có th s đ ng các tài s n thu thu nh p hoãn l i ch a ghi nh n này.

Tài s n thu thu nh p hoãn l i và thu thu nh p hoãn l i ph i tr c xác nh theo thu su t đ tính s áp đ ng cho n m tài s n c thu h i hay n ph i tr c thanh toán đ a trên các m c thu su t có hi u l c t i ngày k t thúc n m tài chính. Thu thu nh p hoãn l i c ghi nh n vào Báo cáo k t qu ho t ng kinh doanh và ch ghi tr c t i p vào v n ch s h u khi kho n thu ó liên quan n các kho n m c c ghi th ng vào v n ch s h u.

Tài s n thu thu nh p hoãn l i và thu thu nh p hoãn l i ph i tr c bù tr khi:

- Công ty có quy n h p pháp c bù tr gi a tài s n thu thu nh p hi n hành v i thu thu nh p hi n hành ph i n p; và
- Các tài s n thu thu nh p hoãn l i và thu thu nh p hoãn l i ph i tr này liên quan n thu thu nh p doanh nghi p c qu n lý b i cùng m t c quan thu :
 - i v i cùng m t n v ch u thu ; ho c
 - Công ty đ nh thanh toán thu thu nh p hi n hành ph i tr và tài s n thu thu nh p hi n hành trên c s thu n ho c thu h i tài s n ng th i v i v i c thanh toán n ph i tr trong t ng k t ng lai khi các kho n tr ng y u c a thu thu nh p hoãn l i ph i tr ho c tài s n thu thu nh p hoãn l i c thanh toán ho c thu h i.

16. Bên liên quan

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

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bên chủ tài khoản mối quan hệ này chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

17. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận chi tiết và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc chi tiết và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỨC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI TÀI KHOẢN

1. Tiền và các khoản thanh toán

	<u>S c u i n m</u>	<u>S u n m</u>
Tiền mặt	100.087.620	223.213.348
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.036.184.133	1.219.541.120
Các khoản thanh toán – Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn ngắn không quá 03 tháng	14.500.000.000	22.500.000.000
Cộng	<u>18.636.271.753</u>	<u>23.942.754.468</u>

2. Phí thu ngắn hạn/dài hạn của khách hàng

1. Phí thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>S c u i n m</u>	<u>S u n m</u>
Bà Nguyễn Thị Hằng	1.285.000.000	10.060.000.000
Các khách hàng khác	48.624.684.647	59.438.998.051
Cộng	<u>49.909.684.647</u>	<u>69.498.998.051</u>

2. Phí thu dài hạn của khách hàng

	<u>S c u i n m</u>	<u>S u n m</u>
Ông Nguyễn Cao Minh Anh	3.167.250.000	-
Bà Lê Thị Yến	2.619.750.000	-
Bà Huỳnh Thị Thuý		

	S c u i n m	S u n m
	2.250.000.000	-
Các khách hàng khác	852.882.500	-
C ng	8.889.882.500	-

3. Tr tr c cho ng i bán ng n h n

	S c u i n m	S u n m
Công ty TNHH Xây d ng Th ng m i D ch v Qu c Kh i	1.658.208.766	1.658.208.766
Công ty TNHH Thi t k Xây d ng Trang trí N i th t Không gian xanh	254.000.000	412.800.000
Các nhà cung c p khác	375.742.915	210.846.734
C ng	2.287.951.681	2.281.855.500

4. Ph i thu ng n h n khác

	S c u i n m		S u n m	
	Giá tr	D phòng	Giá tr	D phòng
Thu thu nh p doanh nghi p t m tính cho s t i n nh n tr c t ho t ng kinh doanh b t ng s n	994.847.891	-	737.708.364	-
Thu GTGT u ra cho s t i n nh n tr c c a khách hàng theo t i n thanh toán	2.766.563.516	-	1.446.969.061	-
Lãi t i n g i ngân hàng d thu	48.294.520	-	258.905.556	-
Các kho n ký c c, ký qu ng n h n	3.456.598	-	11.930.415	-
T m ng	24.727.282	-	172.998.752	-
Các kho n ph i thu ng n h n khác	86.935.612	-	170.747.288	-
C ng	3.924.825.419	-	2.799.259.436	-

5. N x u

	S c u i n m			S u n m		
	Th i gian quá h n	Giá g c	Giá tr có th thu h i	Th i gian quá h n	Giá g c	Giá tr có th thu h i
Công ty TNHH Xây d ng Th ng m i D ch v Qu c Kh i - ng tr c t i n hàng	Trên 03 n m	1.658.208.766	-	Trên 03 n m	1.658.208.766	-
Ph i thu các t ch c và cá nhân khác	Trên 03 n m	825.959.347	-	Trên 03 n m	825.959.347	-

	S c u i n m		S u n m	
	Th i gian quá h n	Giá g c th thu h i	Th i gian quá h n	Giá tr có th thu h i
C ng		<u>2.484.168.113</u>		<u>2.484.168.113</u>

Tình hình bi n ng d phòng n ph i thu khó òi nh sau:

	N m nay	N m tr c
S u n m	2.484.168.113	2.361.559.974
Trích l p d phòng b sung	-	122.608.139
S c u i n m	<u>2.484.168.113</u>	<u>2.484.168.113</u>

6. Hàng t n kho

	S c u i n m		S u n m	
	Giá g c	D phòng	Giá g c	D phòng
Chi phí s n xu t, kinh doanh d dang	23.307.101.187	-	22.371.153.858	-
Thành ph m b t ng s n	246.873.758.000	-	184.352.591.041	-
C ng	<u>270.180.859.187</u>	<u>-</u>	<u>206.723.744.899</u>	<u>-</u>

7. Tài s n c nh h u hình

	Nhà c a, v t k i n trúc		Ph ng ti n v n t i, truy n đ n	Thi t b , d ng c qu n lý	C ng
	Nguyên giá				
S u n m	8.799.523.183	1.919.549.712	1.828.940.416	553.378.159	13.101.391.470
S c u i n m	<u>8.799.523.183</u>	<u>1.919.549.712</u>	<u>1.828.940.416</u>	<u>553.378.159</u>	<u>13.101.391.470</u>
<i>Trong ó:</i>					
ã kh u hao h t nh ng v n còn s đ ng	286.533.300	1.919.549.712	1.828.940.416	553.378.159	4.588.401.587
Ch thanh lý	-	-	-	-	-
Giá tr hao mòn					
S u n m	1.469.982.095	1.808.735.122	1.828.940.416	546.442.685	5.654.100.318
Kh u hao trong n m	216.539.752	110.814.590	-	6.935.474	334.289.816
S c u i n m	<u>1.686.521.847</u>	<u>1.919.549.712</u>	<u>1.828.940.416</u>	<u>553.378.159</u>	<u>5.988.390.134</u>
Giá tr còn l i					
S u n m	7.329.541.088	110.814.590	-	6.935.474	7.447.291.152
S c u i n m	<u>7.113.001.336</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7.113.001.336</u>
<i>Trong ó:</i>					
T m th i ch a s đ ng	-	-	-	-	-
ang ch thanh lý	-	-	-	-	-

8. Chi phí s n xu t, kinh doanh d dang dài h n

D án c a Công ty còn đ dang v t quá chu k s n xu t kinh doanh thông th ng.

9. Ph i tr ng i bán ng n h n

	S c u i n m	S u n m
Ph i tr các bên liên quan	203.263.357.894	142.861.974.465
T ng Công ty u t và Phát tri n Công nghì p - CTCP	70.406.974.894	-
Công ty C ph n Phát tri n H t ng K thu t	132.856.383.000	142.856.383.000
Công ty TNHH MTV T v n u t Xây d ng Vi t	-	5.591.465
Ph i tr các nhà cung c p khác	2.495.405.849	2.980.737.313
Các nhà cung c p khác	2.495.405.849	2.980.737.313
C ng	205.758.763.743	145.842.711.778

Công ty không có n ph i tr ng i bán quá h n ch a thanh toán.

10. Ng i mua tr ti n tr c ng n h n

	S c u i n m	S u n m
Bà oàn Th Giáp	10.359.000.200	10.359.000.200
Ông Hu nh Tr c S	11.877.750.000	11.161.050.000
Các khách hàng khác	35.154.559.496	10.411.015.200
C ng	57.391.309.696	31.931.065.400

11. Thu và các kho n ph i n p Nhà n c

	S u n m		S ph t sinh trong n m		S c u i n m	
	Ph i n p	Ph i thu	S ph i n p	S ã th c n p	Ph i n p	Ph i thu
Thu GTGT hàng bán n i a	1.360.510.114	-	4.473.362.893	(5.833.873.007)	-	-
Thu thu nh p doanh nghì p	3.159.670.969	-	6.170.367.352	(7.950.076.545)	1.379.961.776	-
Thu thu nh p doanh nghì p t m n p cho s ti n nh n tr c t ho t ng chuy n nh ng b t ng s n	-	159.166.358	257.139.527	-	97.973.169	-
Thu thu nh p cá nhân	-	1.766.741	452.993.859	(465.057.333)	-	13.830.215
Các lo i thu khác	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
C ng	4.520.181.083	160.933.099	11.356.863.631	(14.252.006.885)	1.477.934.945	13.830.215

Thu giá tr giá t ng

Công ty n p thu giá tr giá t ng theo ph ng pháp kh u tr v i thu su t 10%.

Thu thu nh p doanh nghì p

Công ty ph i n p thu thu nh p doanh nghì p cho các kho n thu nh p tính thu v i thu su t 20%.

Thu thu nh p doanh nghi p ph i n p trong n m c d tính nh sau:

	N m nay	N m tr c
T ng l i nhu n k toán tr c thu	30.812.236.761	22.262.345.227
Các kho n i u ch nh t ng, gi m l i nhu n k toán xác nh l i nhu n ch u thu thu nh p doanh nghi p:		
- Các kho n i u ch nh t ng	39.600.000	38.037.496
- Các kho n i u ch nh gi m	-	-
Thu nh p tính thu	30.851.836.761	22.300.382.723
Thu su t thu thu nh p doanh nghi p	20%	20%
Thu thu nh p doanh nghi p ph i n p	6.170.367.352	4.460.076.545

Vi c xác nh thu thu nh p doanh nghi p ph i n p c a Công ty c c n c vào các quy nh hi n hành v thu . Tuy nhiên, nh ng quy nh này thay i theo t ng th i k và các quy nh v thu i v i nhi u lo i giao d ch khác nhau có th c gi i thích theo nhi u cách khác nhau. Do v y s thu c trình bày trên Báo cáo tài chính có th s thay i khi c quan thu ki m tra.

Thu thu nh p doanh nghi p t m n p cho s t i n nh n tr c t ho t ng chuy n nh ng b t ng s n

Công ty ph i t m n p thu thu nh p doanh nghi p theo t l 01% trên s t i n nh n tr c t ho t ng chuy n nh ng b t ng s n theo quy nh t i Thông t s 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 n m 2014 c a B Tài chính. Công ty s quy t toán l i s thu thu nh p doanh nghi p ph i n p cho ho t ng này khi bàn giao b t ng s n.

Các lo i thu khác

Công ty kê khai và n p theo quy nh.

12. Ph i tr ng i lao ng

Ti n l ng còn ph i tr cho ng i lao ng.

13. Chi phí ph i tr ng n h n

	S cu i n m	S u n m
Ph i tr các bên liên quan	67.776.331.774	49.424.258.651
T ng Công ty u t và Phát tri n Công nghi p - CTCP - Trích tr c t i n s d ng t	-	67.776.331.774
Ph i tr các t ch c và cá nhân khác	45.000.000	41.000.000
Các chi phí ph i tr ng n h n khác	45.000.000	41.000.000
C ng	45.000.000	67.817.331.774

14. Ph i tr ng n h n khác

	S cu i n m	S u n m
Kinh phí công oàn	103.738.574	103.481.137
C t c, l i nhu n ph i tr	1.113.662.425	843.011.900
Ti n t c c thuê, mua nhà	1.150.900.000	2.060.500.000
Các kho n ph i tr ng n h n khác	986.580.364	1.057.457.374
C ng	3.354.881.363	4.064.450.411

Công ty không có n ph i tr khác quá h n ch a thanh toán.

15. D phòng ph i tr ng n h n

D phòng n ph i tr ng n h n liên quan n công trình xây d ng. Chi ti t phát sinh nh sau:

S u n m	139.690.528
T ng do trích l p	434.460.472
S c u i n m	574.151.000

16. Qu khen th ng, phúc l i

Công ty ch có qu khen th ng. Chi ti t phát sinh nh sau:

	<u>N m nay</u>	<u>N m tr c</u>
S u n m	1.034.744.901	1.506.623.758
T ng do trích l p t l i nhu n	890.113.434	314.434.309
Chi qu	(1.096.780.833)	(786.313.166)
S c u i n m	828.077.502	1.034.744.901

17. V n ch s h u

1. B ng i chi u bi n ng c a v n ch s h u

	<u>V n ut c a ch s h u</u>	<u>C phi u qu</u>	<u>Qu ut phát tri n</u>	<u>L i nhu n sau thu ch a phân ph i</u>	<u>C ng</u>
S d u n m tr c	165.000.000.000	(15.921.068.244)	19.458.920.987	8.770.137.914	177.307.990.657
L i nhu n trong n m	-	-	-	17.802.268.682	17.802.268.682
Trích l p các qu trong n m	-	-	628.868.619	(943.302.928)	(314.434.309)
Chia c t c trong n m	-	-	-	(7.305.420.000)	(7.305.420.000)
Thù lao H i ng qu n tr, th ng Ban i u hành trong n m	-	-	-	(62.886.862)	(62.886.862)
S d c u i n m tr c	165.000.000.000	(15.921.068.244)	20.087.789.606	18.260.796.806	187.427.518.168
S d u n m nay	165.000.000.000	(15.921.068.244)	20.087.789.606	18.260.796.806	187.427.518.168
L i nhu n trong n m	-	-	-	24.641.869.409	24.641.869.409
Trích l p các qu trong n m	-	-	1.780.226.868	(2.670.340.302)	(890.113.434)
Chia c t c trong n m	-	-	-	(14.610.840.000)	(14.610.840.000)
Thù lao H i ng qu n tr, th ng Ban i u hành trong n m	-	-	-	(267.034.030)	(267.034.030)
S d c u i n m nay	165.000.000.000	(15.921.068.244)	21.868.016.474	25.354.451.883	196.301.400.113

2. Chi ti t v ng góp c a ch s h u

	<u>S c u i n m</u>	<u>S u n m</u>
T ng Công ty ut và Phát tri n Công nghi p - CTCP	84.150.000.000	84.150.000.000
Các c ông khác	80.850.000.000	80.850.000.000
C ng	165.000.000.000	165.000.000.000

3. C phi u

	<u>S c u i n m</u>	<u>S u n m</u>
S l ng c phi u ng ký phát hành	16.500.000	16.500.000
S l ng c phi u ã phát hành ra công chúng	16.500.000	16.500.000
- C phi u ph thông	16.500.000	16.500.000
- C phi u u ãi	-	-
S l ng c phi u c mua l i	1.889.160	1.889.160
- C phi u ph thông	1.889.160	1.889.160
- C phi u u ãi	-	-
S l ng c phi u ang l u hành	14.610.840	14.610.840
- C phi u ph thông	14.610.840	14.610.840
- C phi u u ãi	-	-

M nh giá c phi u ang l u hành: 10.000 VND.

4. Phân ph i l i nhu n

Trong n m, Công ty ã phân ph i l i nhu n theo Ngh quy t i h i c ông th ng niên n m 2018 ngày 29 tháng 3 n m 2018 nh sau:

	VND
• Chia c t c cho các c ông	: 14.610.840.000
• Trích Qu u t phát tri n	: 1.780.226.868
• Trích Qu khen th ng, phúc l i	: 890.113.434
• Thù lao H i ng qu n tr , th ng Ban i u hành	: 267.034.030

VI. THÔNG TIN B SUNG CHO CÁC KHO N M C TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO K T QU HO T NG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng và cung c p d ch v****1. T ng doanh thu**

Doanh thu bán b t ng s n.

2. Doanh thu bán hàng và cung c p d ch v cho các bên liên quan

Công ty không phát sinh giao d ch bán hàng và cung c p d ch v cho các bên liên quan.

2. Các kho n gi m tr doanh thu

Kho n hàng bán b t r l i.

3. Giá v n hàng bán

Giá v n c a thành ph m và hàng hóa b t ng s n ã bán.

4. Doanh thu ho t ng tài chính

	<u>N m nay</u>	<u>N m tr c</u>
Lãi t n g i có k h n	2.202.436.156	3.601.506.406
Lãi t n g i không k h n	7.381.352	5.323.377
C ng	<u>2.209.817.508</u>	<u>3.606.829.783</u>
5. Chi phí bán hàng		
	<u>N m nay</u>	<u>N m tr c</u>
Chi phí hoa h ng	862.900.000	-
Chi phí khác	-	30.000.000
C ng	<u>862.900.000</u>	<u>30.000.000</u>
6. Chi phí qu n lý doanh nghi p		
	<u>N m nay</u>	<u>N m tr c</u>
Chi phí cho nhân viên	3.437.343.653	2.710.954.419
Chi phí v t li u qu n lý	139.994.750	121.178.789
Chi phí kh u hao tài s n c nh	330.575.316	561.132.137
Thu , phí và l phí	3.000.000	-
Chi phí d ch v mua ngoài	314.335.370	256.394.069
Các chi phí khác	588.700.746	1.054.374.291
C ng	<u>4.813.949.835</u>	<u>4.704.033.705</u>
7. Thu nh p khác		
	<u>N m nay</u>	<u>N m tr c</u>
Ti n ph t do khách hàng vi ph m h p ng	53.550.000	39.000.000
Hoàn nh p đ phòng b o hành công trình	139.690.528	-
Các kho n thu nh p khác	325.000.000	4.050.839
C ng	<u>518.240.528</u>	<u>43.050.839</u>
8. Lãi trên c phi u		
1. Lãi c b n/suy gi m trên c phi u		
	<u>N m nay</u>	<u>N m tr c</u>
L i nhu n k toán sau thu thu nh p doanh nghi p	24.641.869.409	17.802.268.682
Trích Qu khen th ng, phúc l i	(1.724.930.000)	(1.157.147.464)
L i nhu n tính lãi c b n/suy gi m trên c phi u	22.916.939.409	16.645.121.218
S l ng bình quân gia quy n c a c phi u	14.610.840	14.610.840

	<u>N m nay</u>	<u>N m tr c</u>
ph thông ang l u hành trong n m		
Lãi c b n/suy gi m trên c phi u	1.568	1.139

2. Thông tin khác

Không có các giao d ch c phi u ph thông ho c giao d ch c phi u ph thông t m n ng nào x y ra t ngày k t thúc n m tài chính n ngày công b Báo cáo tài chính này.

9. Chi phí s n xu t kinh doanh theo y u t

	<u>N m nay</u>	<u>N m tr c</u>
Chi phí nguyên li u, v t li u	258.650.195	146.704.043
Chi phí nhân công	3.437.343.653	2.710.954.419
Chi phí kh u hao tài s n c nh	334.289.816	583.422.137
Chi phí d ch v mua ngoài	52.349.019.616	4.157.518.160
Chi phí khác	613.185.322	1.084.374.291
C ng	56.992.488.602	8.682.973.050

VII. NH NG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao d ch và s d v i các bên liên quan

Các bên liên quan v i Công ty bao g m: các thành viên qu n lý ch ch t, các cá nhân có liên quan v i các thành viên qu n lý ch ch t và các bên liên quan khác.

1a. *Giao d ch và s d v i các thành viên qu n lý ch ch t và các cá nhân có liên quan v i các thành viên qu n lý ch ch t*

Các thành viên qu n lý ch ch t g m: các thành viên H i ng qu n tr và các thành viên Ban i u hành (Ban T ng Giám c, K toán tr ng). Các cá nhân có liên quan v i các thành viên qu n lý ch ch t là các thành viên m t thi t trong gia ình các thành viên qu n lý ch ch t.

Giao d ch v i các thành viên qu n lý ch ch t và các cá nhân có liên quan v i các thành viên qu n lý ch ch t

Công ty không phát sinh giao d ch bán hàng và cung c p d ch v c ng nh các giao d ch khác v i các thành viên qu n lý ch ch t và các cá nhân có liên quan v i các thành viên qu n lý ch ch t.

Công n v i các thành viên qu n lý ch ch t và các cá nhân có liên quan v i các thành viên qu n lý ch ch t

Công ty không có công n v i các thành viên qu n lý ch ch t và các cá nhân có liên quan v i các thành viên qu n lý ch ch t.

Thu nh p c a các thành viên qu n lý ch ch t

	<u>N m nay</u>	<u>N m tr c</u>
Ti n l ng	970.200.000	762.120.000
Ti n th ng	448.191.343	246.160.000
C ng	1.418.391.343	1.008.280.000

Ib. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Định	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Định	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Khoáng sản Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bê tông Becamex	Công ty cùng Tập đoàn

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP		
Nh chi hỗ trợ tài chính	380.735.342	108.878.727
Chi phí chuyển nhượng đất	78.710.000.000	-
Công ty Cổ phần Bê tông Becamex		
Thi công xây dựng	259.453.990	-

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thị trường. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác thực hiện theo giá thị trường.

Công nhận với các bên liên quan khác

Công nhận với các bên liên quan khác trình bày tại các thuyết minh số V.9, và V.13.

2. Thông tin về phần

Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực duy nhất là kinh doanh bất động sản. Hoạt động kinh doanh của Công ty thực hiện chủ yếu tại Bình Định.

3. Số kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có số kiện tranh tụng nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải xử lý chi nhánh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

**Xác nhận của Hội đồng theo pháp luật
của Công ty
Tổng giám đốc**

ã ký

Nguyễn Minh Hưng