



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 2019

BECAMEX UDJ



BÌNH D NG, THÁNG 03 N M 2020

BÁO CÁO TH NG NIÊN

CÔNG TY C PH N PHÁT TRI N Ô TH

BECAMEX UDJ

N M 2019

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;

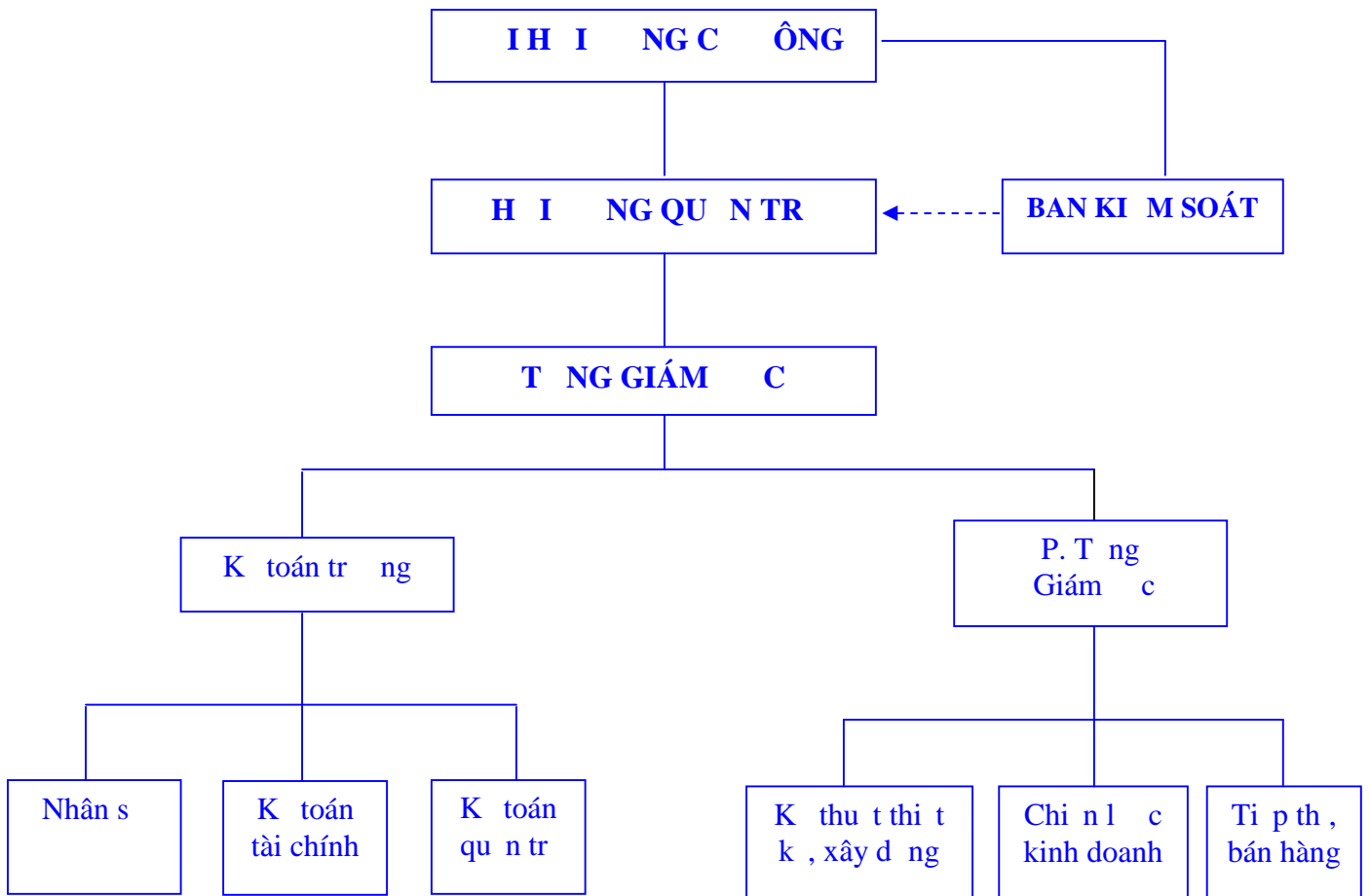
4. Thông tin v mô hình qu n tr , t ch c kinh doanh và b máy qu n lý

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 2019	K ho ch 2019	Th c hi n 2018	%TH/KH 2019	% TH 2019/2018
T ng doanh thu	118.040	86.936	77.836	136%	152%
L i nhu n tr c thu	28.255	27.290	30.812	104%	92%
L i nhu n sau thu	22.601	21.829	24.642	104%	92%
L i nhu n còn l i n m tr c chuy n sang	3.386	3.386	712		
T ng c ng l i nhu n còn l i sau thu	25.987	25.215	25.354		
Lãi c b n trên c phi u ng/CP	1.423	1.225	1.568	116%	91%
T ng m c chia c t c (d ki n)	12,68%	12%	12%	106%	106%

2. Thành viên ban lãnh đạo

a. Danh sách Ban lãnh đạo:

- Thành viên Giám đốc:**

Ông Nguyễn Minh Cường

Sinh năm: 1966

Địa chỉ: 84/2 Đường 30/4, Phường Phú Hòa, TP.Thủ Đức, Bình Dương

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, kỹ sư cơ khí, Cử nhân luật

Thời gian	Công việc, chức vụ	Nơi/nhiệm vụ công tác
1990-1993	Nhân viên	Công ty Xuất nhập khẩu 3/2 – Bình Dương
1993-1997	Nhân viên	Công ty Liên doanh Sân Golf Sông Bé – Bình Dương
1997-2006	Nhân viên	Cty Đầu Tư & Phát Triển Công Nghiệp – BECAMEX IDC / Bình Dương
2006-2007	Kiểm toán trưởng	Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương
2007-04/2009	Kiểm toán trưởng	Cty Cổ phần Phát Triển Đô Thị – BECAMEX UDJ / Bình Dương
6/5/2009 - nay	Thành viên Giám đốc	Cty Cổ phần Phát Triển Đô Thị – BECAMEX UDJ / Bình Dương

Trình độ học vấn có quy định: 20.000 CP chi m t l 0,14%

- Phó Thành viên Giám đốc**

Ông Huỳnh Gia Trí

Sinh năm: 1972

Địa chỉ: 98/92/1 CMT8, Phường 5, Quận Tân Bình, TP.HCM

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Thời gian	Công việc, chức vụ	Nơi/nhiệm vụ công tác
1996 – 1999	Giám sát thi công	Cty Đầu Tư & Phát Triển Công Nghiệp – BECAMEX IDC / Bình Dương
2000 – 2004	Chỉ huy trưởng công trình	Cty Đầu Tư & Phát Triển Công Nghiệp – BECAMEX IDC / Bình Dương
2004 – 05/2007	Cán bộ phòng kế toán	Cty Đầu Tư & Phát Triển Công Nghiệp – BECAMEX IDC / Bình Dương
06/2007 – nay	Phó Thành viên Giám đốc	Cty Cổ phần Phát Triển Đô Thị – BECAMEX UDJ / Bình Dương

Trình độ học vấn có quy định: không

• **K toán tr ng**

Ông Nguy n Ph m V n Khoa

Sinh n m: 1975

a 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 2019 Công ty có 17 nhân viên ang làm vi c (t i ngày 31 tháng 12 n m 2018 là 18 nhân viên).

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

Tình hình th c hi n chi ti t các d án:

- **D án 17 c n bi t th 30 c n nhà ph liên k (47 c n) :**
- Tri n khai trong n m 2008 – Xây d ng hoàn thành n m 2009.
- ã bàn giao, ghi nh n doanh thu n n m 2018: 47 c n (Bán h t).
- ➔ Công ty ã bàn giao s h ng (GCNQSD & Nhà):100%.



- **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: 32 c n
- Bán và thu ti n theo ti n : 19 c n
- **Còn t n kho nhà ã và ch a xây d ng 131 c n. Trong ó:**
 - + Nhà ã xây d ng : 23 c n.
 - + Ch a xây d ng nhà: 108 c n
- **Chi phí SXKD d dang n 31/12/2019: 57,98 t ng.**

[Do quy nh pháp lý ngày càng ch t ch v ràng bu t nh t là i u ki n v t cách Ch u t c a d án; ng th i v i áp l c v tài chính thanh toán ti n t cho T ng Công ty IDC... Trong n m 2020, c s ng ý c a T ng Công Ty IDC, thông qua i h i C Công ty s chuy n i sang hình th c h p tác kinh doanh 03 bên].



• **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 ut 1.000 t ng.

Chi phí SXKD d dang còn n 31/12/2019: 40,11 t ng.

ã hoàn thi n các h ng m c g m:

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



C ng t ng t nh d án Green Pearl, d ki n Công ty c ng s xin ý ki n i h i C chuy n sang hình th c h p tác kinh doanh theo H p ng 03 bên (T ng Công Ty IDC + UDJ + Khách hàng).

• **D án NOCN – Bàu Bàng:**

- Di n tích 62.968 m2, Quy mô 200 Block nhà c p 4 (NOCN)
- V n ut (d ki n): 200 t ng.
- **Chi phí SXKD.DD 31/12/2019: 13,75 t ng.**
- Tình hình kinh doanh 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	43	15 block	4.577,5
Lô A53	13.774	17	17	-	8.087
T ng c ng	62.968m2	75 block	60 block	15 block	44.148,5



4. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính

VT: ng

Ch tiêu	N m 2018	N m 2019	% t ng , gi m
T ng giá tr tài s n	465.750.067.788	505.261.012.012	8,48%
Doanh thu thu n	75.107.818.813	115.374.261.642	53,61%
L i nhu n t ho t ng kinh doanh	30.333.596.233	27.325.871.694	-9,92%
L i nhu n khác	478.640.528	929.334.164	94,16%
L i nhu n tr c thu	30.812.236.761	28.255.205.858	-8,30%
L i nhu n sau thu	24.641.869.409	22.601.844.686	-8,28%
T l l i nhu n tr c t c	71,15%	77,57%	

b. Các ch tiêu tài chính ch y u

Ch tiêu	N m 2018	N m 2019	Ghi chú
<i>1. Ch tiêu v kh n ng thanh toán</i>			
+ H s thanh toán ng n h n:	1,27	1.21	
+ H s thanh toán nhanh:	0,27	0.40	
<i>2. Ch ti u v c c u v n</i>			
+ H s N /T ng tài s n:	0,58	0.61	
+ H s N /V n ch s h u:	1,37	1.53	
<i>3. Ch tiêu v n ng l ch o t ng</i>			
+ Vòng quay hàng t n kho:	0,17	0.33	
+ Doanh thu thu n/T ng tài s n:	0,16	0.23	
<i>4. Ch tiêu v kh n ng sinh l i</i>			
+ H s L i nhu n sau thu /Doanh thu thu n:	0,33	0.20	
+ H s L i nhu n sau thu /V n ch s h u:	0,1255	0.1133	
+ H s L i nhu n sau thu /T ng tài s n:	0,053	0.045	
+ H s L i nhu n t ho t ng kinh doanh/Doanh thu thu n:	0,40	0.24	

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

a. C ph n	N m 2019	N m 2018
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	á 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 03/02/2020

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%	582	5.358.840	36,68%
T ng c ng		584	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 03/02/2020

STT	Tên c ông	á 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 ch c và c ông cá nhân:

T i th i i m 03/02/2020

STT	Tên c ông	S l ng c ông	S c ph n n m gi	T l n m gi
1	C ông t ch c	4	8.729.240	59,74%
2	C ông cá nhân	580	5.881.600	40,26%
T ng c ng		584	14.610.840	100%

- Công trong n c và c ông n c ngoài:

T i th i i m 03/02/2020

STT	Tên c ông	S l ng c ông	S c ph n n m gi	T l n m gi
1	C ông trong n c	575	13.415.740	91,82%
2	C ông n c ngoài	9	1.195.100	8,18%
T ng c ng		584	14.610.840	100%

c. Giao d ch c phi u qu :

- S l ng 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 ánh giá c a Ban T ng giám c**1. ánh giá k t qu ho t ng s n xu t kinh doanh chính:****a. Kinh doanh b t ng s n**

VT: T ng

Ch tiêu	Th c hi n 2018	K ho ch 2019	Th c hi n 2019	% TH/KH 2019	% TH 2019/2018
Nhà th ng mai (c n)	03	04	15	375%	500%
Nhà c ông nhân (Block)	33	37	24	65%	73%
Doanh thu	75,11	86,84	115,37	133%	154%
L i nhu n sau thu	24,64	21,83	22,60	104%	92%

2. Tình hình tài chính

Tình hình tài s n

Ngoài kho n ph i thu quá h n 2.362.668.113 ng (V.5. Thuy t minh BCTC) mà Công ty ã trích l p d phòng 2.362.668.113 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 BHHH, 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 2019, H QT ã ti n hành 04 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 2019.
- Tri n khai th c hi n Ngh quy t i h i ng c ông th ng niên n m 2019.
- Ch n n v ki m toán th c hi n soát xét báo cáo tài chính gi a niên và ki m toán báo cáo tài chính n m 2019.
- Thông qua báo cáo k t qu kinh doanh 6 tháng u n m 2019 và c th c hi n c n m 2019.

- Thông qua báo cáo ho t ng kinh doanh c th c hi n n m 2019 và k ho ch kinh doanh n m 2020.

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

- Ki m tra giám sát vi c th c hi n ngh quy t c a i h i ng c ông và ngh quy t c a H i ng qu n tr ;
- Ki m tra giám sát vi c t ch c i u hành c a Ban T ng Giám c;
- Ki m tra báo cáo tài chính quý, n m c a Công ty.

T ng thành viên Ban ki m soát ã th c hi n t t nhi m v c phân công, m b o hi u qu công tác ki m tra, giám sát.

Trong n m 2019, 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 ánh giá báo cáo tài chính n m 2018, k ho ch ho t ng n m 2019 trình i h i ng c ông th ng niên.
- Th m nh Báo cáo tài chính bán niên n m 2019, các ánh giá c a Ban ki m soát v k t qu ho t ng kinh doanh 6 tháng u n m 2019;

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 2018	C ng
1	Qu ng V n Vi t C ng	Ch t ch			82.830	82.830
2	Nguy n Hoàn V	Phó ch t ch			66.264	66.264
3	Nguy n V n Hi n Phúc	Thành viên			57.981	57.981
4	Lê ng Khoa	Thành viên			57.981	57.981
5	Ph m Vi t Yên	Thành viên			57.981	57.981
T ng c ng					323.037	323.037

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	429.000	259.777	688.777
2	Hu nh Gia t	Phó t ng giám c	297.050	169.471	466.521
3	Nguy n Ph m V n Khoa	K toán tr ng	297.050	169.471	466.521
T ng c ng			1.023.100	598.719	1.621.819

Ban ki m soát:

VT: Ngàn ng

STT	H tên	Ch c v	L ng	Th ng	Thù lao n m 2018	C ng
1	Nguy n Th Thùy D ng	Tr ng Ban (c l p)			57.981	57.981
2	Hu nh Th Qu Anh	Thành viên (c l p)			37.273	37.273
3	Lê Th Thùy D ng	Thành viên (c l p)			37.273	37.273
T ng c ng					132.527	132.527

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 15 tháng 02 n m 2020, t trang 05 n trang 27, bao g m B ng cân i k toán t i ngày 31 tháng 12 n m 2019, 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 đ 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 đ 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 đ 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 2019, 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

Nguy n Hoàng Y n - Ki m toán viên

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

S Gi y CN KHN ki m toán: 0088-2018-008-1

TP. H Chí Minh, ngày 15 tháng 02 n m 2020

2. Báo cáo tài chính ã c ki m toán**B NG CÂN I K TOÁN****T i ngày 31 tháng 12 n m 2019**

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		368.944.533.708	343.010.746.919
I. Ti n và các kho n t ng ng ti n	110	V.1	48.065.579.391	18.636.271.753
1. Ti n	111		1.065.579.391	4.136.271.753
2. Các kho n t ng ng ti n	112		47.000.000.000	14.500.000.000
II. u t tài chính ng n h n	120			
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			
III. Các kho n ph i thu ng n h n	130		74.419.129.124	53.638.293.634
1. Ph i thu khách hàng	131	V.2a	66.032.311.585	49.909.684.647
2. Tr tr c cho ng i bán ng n h n	132	V.3	2.070.301.766	2.287.951.681
3. Ph i thu n i b ng n h n	133		-	-
4. Ph i thu theo tí 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	8.679.183.886	3.924.825.419
7. D phòng ph i thu ng n h n khó òi	137	V.5	(2.362.668.113)	(2.484.168.113)
8. Tài s n thi u ch x lý	139			
IV. Hàng t n kho	140		245.306.629.647	270.180.859.187
1. Hàng t n kho	141	V.6	245.306..629.647	270.180.859.187
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		1.153.195.546	555.322.345
1.	Chi phí tr tr c ng n h n	151			
2.	Thu giá tr giá t ng c kh u tr	152		869.323.405	541.492.130
3.	Thu và các kho n khác ph i thu Nhà n c	153	V.11	283.872.141	13.830.215
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		136.316.478.304	122.739.320.869
I.	Các kho n ph i thu dài h n	210		31.261.087.696	8.889.882.500
1.	Ph i thu dài h n c a khách hàng	211	V.2b	31.261.087.696	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		6.900.176.584	7.113.001.336
1.	Tài s n c nh h u hình	221	V.7	6.900.176.584	7.113.001.336
	<i>Nguyên giá</i>	222		12.503.823.899	13.101.391.470
	<i>Giá tr hao mòn l y k</i>	223		(5.603.647.315)	(5.988.390.134)
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	S cu i n m	S u n m
Giá tr hao mòn l y k	232		-	-
IV. Tài s n đ dang dài h n	240		98.097.777.344	106.639.754.111
1. Chi phí s n xu t, kinh doanh đ dang dài h n	241	V.8	98.097.777.344	106.639.754.111
2. Chi phí xây d ng c b n đ 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		57.436.680	96.682.922
1. Chi phí tr tr c dài h n	261		57.436.680	96.682.922
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		505.261.012.012	465.750.067.788
C- N PH I TR	300		305.862.124.765	269.448.667.675
I. N ng n h n	310		305.862.124.765	269.448.667.675
1. Ph i tr ng i bán ng n h n	311	V.9	157.890.675.903	205.758.763.743
2. Ng i mua tr ti n tr c ng n h n	312	V.10	66.814.930.590	57.391.309.696
3. Thu và các kho n ph i n p Nhà n c	313	V.11	443.361.172	1.477.934.945
4. Ph i tr ng i lao ng	314	V.12	192.305.640	18.549.426
5. Chi phí ph i tr ng n h n	315	V.13	48.285.962.253	45.000.000

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 t 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	29.865.362.355	3.354.881.363
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	1.283.805.880	574.151.000
12. Qu khen th ng, phúc l i	322	V.16	1.085.720.972	828.077.502
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		199.398.887.247	196.301.400.113
I. V n ch s h u	410		199.398.887.247	196.301.400.113
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	24.332.203.414	21.868.016.474
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	25.987.752.077	25.354.451.883
L i nhu n sau thu ch a phân ph i				
L y k n cu i k tr c	421.a		3.385.907.391	25.354.451.883
L i nhu n sau thu ch a phân ph i k này	421b		22.601.844.686	-
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		505.261.012.012	465.750.067.788

BÁO CÁO K T QU HO T NG KINH DOANH

N m 2019

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	115.374.261.642	88.316.046.234
2.	Các kho n gi m tr doanh thu	02	VI.2		13.208.227.421
3.	Doanh thu thu n v bán hàng và cung c p d ch v	10		115.374.261.642	75.107.818.813
4.	Giá v n hàng bán	11	VI.3	84.845.145.290	41.307.190.253
5.	L i nhu n g p v bán hàng và cung c p d ch v	20		30.529.116.352	33.800.628.560
6.	Doanh thu ho t ng tài chính	21	VI.4	1.719.413.490	2.209.817.508
7.	Chi phí tài chính	22			
	Trong ó: chi phí lãi vay	23			
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.5	520.950.000	862.900.000
9.	Chi phí qu n lý doanh nghi p	26	VI.6	4.401.708.148	4.813.949.835
10.	L i nhu n thu n t ho t ng kinh doanh	30		27.325.871.694	30.333.596.233
11.	Thu nh p khác	31	VI.7	946.555.022	518.240.528
12.	Chi phí khác	32		17.220.858	39.600.000
13.	L i nhu n khác	40		929.334.164	478.640.528
14.	T ng l i nhu n k toán tr c thu	50		28.255.205.858	30.812.236.761
15.	Chi phí thu thu nh p doanh nghi p hi n hành	51	V.11	5.653.361.172	6.170.367.352
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		22.601.844.686	24.641.869.409
18.	Lãi c b n trên c phi u	70	VI.8	1.423	1.568
19.	Lãi suy gi m trên c phi u	71	VI.8	1.423	1.568

BÁO CÁO L U CHUY N TI N T

(Theo ph ng pháp giá n ti p)

N m 2019

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		28.255.205.858	30.812.236.761
2. i u ch nh cho các kho n:				
- Kh u hao tài s n c nh và b t ng s n u t	02	V.7	212.824.752	334.289.816
- Các kho n d phòng	03	V.5, V15	588.154.880	434.460.472
- 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 u t	05	VI.4, VI.7	(1.945.105.855)	(2.209.817.508)
- 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		27.111.079.635	29.371.169.541
- T ng, gi m các kho n ph i thu	09		(43.419.639.914)	8.962.768.458
- T ng, gi m hàng t n kho	10		33.416.206.307	(72.529.615.473)
- T ng, gi m các kho n ph i tr	11		36.186.359.344	15.195.157.525
- T ng, gi m chi phí tr tr c	12		39.246.242	(72.310.427)
- 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	(6.589.961.776)	(7.950.076.545)
- 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	(1.713.706.082)	(1.363.814.863)
L u chuy n ti n thu n t ho t ng kinh doanh	20		45.029.583.756	(28.386.721.784)

CH TIÊU	Mã s	Thuy t minh	N m nay	N m tr c
II. L u chuy n tí n t ho t ng ut				
1. Tín chi mua s m, xây d ng tài s n c nh và các tài s n dài h n khác	21			
2. Tín thu t thanh lý, nh ng bán tài s n c nh và các tài s n dài h n khác	22	VI.7	231.818.182	
3. Tín chi cho vay, mua các công c n c a n v khác	23			
4. Tín thu h i cho vay, bán l i các công c n c a n v khác	24			35.000.000.000
5. Tín chi ut , góp v n vào n v khác	25		-	
6. Tín thu h i ut , góp v n vào n v khác	26		-	
7. Tín thu lãi cho vay, c t c và l i nhu n c chia	27	V.4, VI.4	1.504.513.700	2.420.428.544
L u chuy n tí n thu n t ho t ng ut	30		1.736.331.882	37.420.428.544
III. L u chuy n tí n t ho t ng tài chính				
1. Tín thu t phát hành c phi u, nh n góp v n c a ch s h u	31		-	-
2. Tín 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. Tín thu t i vay	33		-	
4. Tín tr n g c vay	34			
5. Tín 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	(17.336.608.000)	(14.340.189.475)
L u chuy n tí n thu n t ho t ng tài chính	40		(17.336.608.000)	(14.340.189.475)
L u chuy n tí n thu n trong n m	50		29.429.307.638	(5.306.482.715)
Tín và t ng ng tí n un m	60		18.636.271.753	23.942.754.468
nh h ng c a thay i t giá h i oái quy i ngo i t	61		-	-
Tín và t ng ng tí n cu i n m	70		48.065.579.391	18.636.271.753

B N THUY T MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho n m tài chính k t thúc ngày 31 tháng 12 n m 2019

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 17 nhân viên ang làm vi c (s u n m là 18 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 i thu c a khách hàng ph n ánh các kho n ph i thu mang tính ch t th ng m i phát sinh t giao d ch có tính ch t mua – bán gi a Công ty và ng i mua là n v c l p v i Công ty.
- Ph i thu khác ph n ánh các kho n ph i thu không có tính th ng m i, không liên quan n giao d ch mua – bán.

D phòng ph i thu khó òi c l p cho t ng kho n n ph i thu khó òi c n c vào tu i n quá h n c a các kho n n ho c đ ki n m c t n th t có th x y ra, c th nh sau:

- i v i n ph i thu quá h n thanh toán:
 - 30% giá tr i v i kho n n ph i thu quá h n t trên 06 tháng n d i 01 n m.
 - 50% giá tr i v i kho n n ph i thu quá h n t 01 n m n d i 02 n m.
 - 70% giá tr i v i kho n n ph i thu quá h n t 02 n m n d i 03 n m.
 - 100% giá tr i v i kho n n ph i thu quá h n t 03 n m tr lên.
- i v i n ph i thu ch a quá h n thanh toán nh ng khó có kh n ng thu h i: c n c vào đ ki n m c t n th t l p d phòng.

T ng, gi m s d d phòng n ph i thu khó òi c n ph i trích l p t i ngày k t thúc n m tài chính c ghi nh n vào chi phí qu n lý doanh nghi p.

5. Hàng t n kho

Hàng t n kho c ghi nh n theo giá th p h n gi a giá g c và giá tr thu n có th th c hi n c.

Giá g c hàng t n kho c xác nh nh sau:

- Chi phí s n xu t kinh doanh đ dang: bao g m chi phí quy n s đ ng t, chi phí xây d ng, các chi phí tr c t i p và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình u t xây d ng b t ng s n.
- Thành ph m b t ng s n: bao g m toàn b các chi phí liên quan tr c t i p n vi c u t , xây d ng b t ng s n a b t ng s n vào tr ng thái s n sàng bán.

Giá xu t kho c tính theo ph ng pháp giá ích danh và c h ch toán theo ph ng pháp kê khai th ng xuyên.

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

D phòng gi m giá hàng t n kho c l p cho t ng m t hàng t n kho có giá g c l n h n giá tr thu n có th th c hi n c. T ng, gi m s d d phòng gi m giá hàng t n kho c n ph i trích l p t i ngày k t thúc n m tài chính c ghi nh n vào giá v n hàng bán.

6. Chi phí tr tr c

Chi phí tr tr c bao g m các chi phí th c t ã phát sinh nh ng có liên quan n k t qu ho t ng s n xu t kinh doanh c a nhi u k toán. Chi phí tr tr c c a Công ty ch y u là chi phí công c , đ ng c .

Các công c , đ ng c ã a vào s đ ng c phân b vào chi phí theo ph ng pháp ng th ng v i th i gian phân b 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 d 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 d ng tài s n ó. Các chi phí phát sinh không th a m n 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 i 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 , d 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 phi u qu

Khi mua l i c phi 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 phi 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 phi u qu 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 t r 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 i 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, ban chấp hành của công ty 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 BÁO CÁO CÂN ĐỐI TÀI CHÍNH

1. Tiền và các khoản thanh toán

	<u>S c u i n m</u>	<u>S u n m</u>
Tiền mặt	230.451.207	100.087.620
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	835.128.184	4.036.184.133
Các khoản thanh toán – Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn ngắn không quá 03 tháng	47.000.000.000	14.500.000.000
Cộng	<u>48.065.579.391</u>	<u>18.636.271.753</u>

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

2a. Phí thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>S c u i n m</u>	<u>S u n m</u>
Bà Nguyễn Thị Huệ	12.312.000.000	3.838.500.000
Bà Trần Thị Tình	11.827.564.438	1.260.000.000
Các khách hàng khác	41.892.747.147	44.811.184.647
Cộng	<u>66.032.311.585</u>	<u>49.909.684.647</u>

2b. 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	2.029.500.000	3.167.250.000

	<u>S c u i n m</u>	<u>S u n m</u>
Bà Lê Th Y n	307.500.000	2.619.750.000
Bà Hu nh Th Thuý	1.200.000.000	2.250.000.000
Bà Nguy n Th Hu	7.708.500.000	
Bà Tr n Th Tình	11.798.717.696	
Các khách hàng khác	8.216.870.000	852.882.500
C ng	31.261.087.696	8.889.882.500

3. Tr tr c cho ng i bán ng n h n

	<u>S c u i n m</u>	<u>S u n m</u>
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 C ph n V n H i Phát Fosup	346.926.000	100.000.000
Công ty TNHH Thi t k Xây d ng Trang trí N i th t Không gian xanh	-	254.000.000
Các nhà cung c p khác	65.167.000	275.742.915
C ng	2.070.301.766	2.287.951.681

4. Ph i thu ng n h n khác

	<u>S c u i n m</u>		<u>S u n m</u>	
	<u>Giá tr</u>	<u>D phòng</u>	<u>Giá tr</u>	<u>D phòng</u>
Thu thu nh p doanh nghi p t m tính cho s tí n nh n tr c t ho t ng kinh doanh b t ng s n	727.547.246	-	994.847.891	-
Thu GTGT u ra cho s tí n nh n tr c c a khách hàng theo tí n thanh toán	1.906.914.899	-	2.766.563.516	-
Lãi tí n g i ngân hàng d thu	257.068.493	-	48.294.520	-
Các kho n ký c c, ký qu ng n h n	6.092.007	-	3.456.598	-
T m ng	120.875.630	-	24.727.282	-
Các kho n ph i thu ng n h n khác	5.660.685.611	-	86.935.612	-
C ng	8.679.183.886	-	3.924.825.419	-

5. N x u

	<u>S c u i n m</u>			<u>S u n m</u>		
	<u>Th i gian quá h n</u>	<u>Giá g c</u>	<u>Giá tr có th thu h i</u>	<u>Th i gian quá h n</u>	<u>Giá g c</u>	<u>Giá tr có th thu h i</u>
Công ty TNHH Xây	Trên 03 n m	1.658.208.766	-	Trên 03 n m	1.658.208.766	-

	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
d ng Th ng m i D ch v Qu c Kh i - ng tr c ti n hàng Ph i thu các t ch c và cá nhân khác	Trên 03 n m	704.459.347	-	Trên 03 n m	825.959.347	-
C ng		2.362.668.113	-		2.484.168.113	-

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	2.484.168.113
Hoàn nh p d phòng	(121.500.000)	-
S c u i n m	2.362.668.113	2.484.168.113

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	13.759.680.134	-	23.307.101.187	-
Thành ph m b t ng s n	231.546.949.513	-	246.873.758.000	-
C ng	245.306.629.647	-	270.180.859.187	-

7. Tài s n c nh h u hình

	Nhà c a, v t ki n trúc		Má y móc và thi t b		Ph ng tí 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		
Thanh lý, nh ng bán			(597.567.571)		(597.567.571)		
S c u i n m	8.799.523.183	1.919.549.712	1.231.372.845	553.378.159	12.503.823.899		
<i>Trong ó:</i>							
ã kh u hao h t nh ng v n còn s d ng	286.533.300	1.919.549.712	1.231.372.845	553.378.159	3.990.834.016		
Ch thanh lý	-	-	-	-	-		
Giá tr hao mòn							
S u n m	1.686.521.847	1.919.549.712	1.828.940.416	553.378.159	5.988.390.134		
Kh u hao trong n m	212.824.752		-		212.824.752		
Thanh lý, nh ng bán			(597.567.571)		(597.567.571)		
S c u i n m	1.899.346.599	1.919.549.712	1.231.372.845	553.378.159	5.603.647.315		
Giá tr còn l i							
S u n m	7.113.001.336				7.113.001.336		
S c u i n m	6.900.176.584	-	-	-	6.900.176.584		
<i>Trong ó:</i>							
T m th i ch a s d 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 d 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

	<u>S c u i n m</u>	<u>S u n m</u>
Ph i tr các bên liên quan	148.600.089.774	203.263.357.894
T ng Công ty u t và Phát tri n Công nghi p - CTCP	15.743.706.774	70.406.974.894
Công ty C ph n Phát tri n H t ng K thu t	132.856.383.000	132.856.383.000
		-
Ph i tr các nhà cung c p khác	9.290.586.129	2.495.405.849
Các nhà cung c p khác	9.290.586.129	2.495.405.849
C ng	<u>157.890.675.903</u>	<u>205.758.763.743</u>

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

	<u>S c u i n m</u>	<u>S u n m</u>
Bà oàn Th Giáp	10.359.000.200	10.359.000.200
Ông Hu nh Tr c S	12.236.100.000	11.877.750.000
Bà Tr n Th Kim Ánh	15.487.500.000	
Các khách hàng khác	28.732.330.390	35.154.559.496
C ng	<u>66.814.930.590</u>	<u>57.391.309.696</u>

11. Thu và các kho n ph i n p Nhà n c

	<u>S u n m</u>		<u>S phát sinh trong n m</u>		<u>S c u i n m</u>	
	<u>Ph i n p</u>	<u>Ph i thu</u>	<u>S ph i n p</u>	<u>S ấ th c n p</u>	<u>Ph i n p</u>	<u>Ph i thu</u>
Thu GTGT hàng bán n i a		-			-	-
Thu thu nh p doanh nghi p	1.379.961.776	-	5.653.361.172	(6.589.961.776)	443.361.172	-
Thu thu nh p doanh nghi 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	97.973.169-		(275.370.659)	(97.973.169)		275.370.659
Thu thu nh p cá nhân	-	13.830.215	587.802.296	(582.473.563)	-	8.501.482
Các lo i thu khác	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
C ng	<u>1.477.934.945</u>	<u>13.830.215</u>	<u>5.968.792.809</u>	<u>(7.273.408.508)</u>	<u>443.361.172</u>	<u>283.872.141</u>

Thu giá tr gia t ng

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

Thu thu nh p doanh nghi p

Công ty ph i n p thu thu nh p doanh nghi 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	28.255.205.858	30.812.236.761
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	11.600.000	39.600.000
- Các kho n i u ch nh gi m	-	-
Thu nh p tính thu	28.266.805.858	30.851.836.761
Thu su t thu thu nh p doanh nghi p	20%	20%
Thu thu nh p doanh nghi p ph i n p	5.653.361.172	6.170.367.352

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 ti 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 ti 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	48.240.962.253	
T ng Công ty u t và Phát tri n Công nghi p - CTCP – Ph i tr ti n s d ng t	48.240.962.253	
Ph i tr các t ch c và cá nhân khác	45.000.000	45.000.000
Các chi phí ph i tr ng n h n khác	45.000.000	45.000.000
C ng	48.285.962.253	45.000.000

14. Ph i tr ng n h n khác

	S c u i n m	S u n m
Ph i tr các bên liên quan	23.524.375.000	
T ng công ty u t và Phát tri n Công nghì p – CTCP – Thu h ti n t	23.524.375.000	
Ph tr các t ch c và cá nhân khác	6.340.987.355	3.354.881.363
Kinh phí công oàn	16.455.007	103.738.574
C t c, l i nhu n ph i tr	1.310.062.425	1.113.662.425
Ti n t c c thuê, mua nhà	3.999.200.000	1.150.900.000
Các kho n ph i tr ng n h n khác	1.015.269.923	986.580.364
C ng	29.865.362.355	3.354.881.363

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	574.151.000
T ng do trích l p	1.283.805.880
S hoàn nh p	(574.151.000)
S c u i n m	1.283.805.880

16. Qu khen th ng, phúc l i

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

	N m nay	N m tr c
S u n m	828.077.502	1.034.744.901
T ng do trích l p t l i nhu n	1.232.093.470	890.113.434
Chi qu	(974.450.000)	(1.096.780.833)
S c u i n m	1.085.720.972	828.077.502

17. V n ch s h u

17a. B ng i chi u bi n ng c a v n ch s h u

	V n u t c a ch s h u	C phi u qu	Qu u t phát tri n	L i nhu n sau thu ch a phân ph i	C ng
S d u n m tr c	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 tr c	165.000.000.000	(15.921.068.244)	21.868.016.474	25.354.451.883	196.301.400.113
S d u n m nay	165.000.000.000	(15.921.068.244)	21.868.016.474	25.354.451.883	196.301.400.113
L i nhu n trong n m	-	-	-	22.601.844.686	22.601.844.686
Trích l p các qu trong n m	-	-	2.464.186.940	(3.696.280.410)	(1.232.093.470)
Chia c t c trong n m	-	-	-	(17.533.008.000)	(17.533.008.000)

	V n u t c a ch s h u	C phi u qu	Qu u t phát tri n	L i nhu n sau thu ch a phân ph i	C ng
Thù lao H i ng qu n tr , th ng Ban i u hành trong n m	-	-	-	(739.256.082)	(739.256.082)
S d c u i n m nay	165.000.000.000	(15.921.068.244)	24.332.203.414	25.987.752.077	199.398.887.247

17b. Chi ti t v ngóp c a ch s h u

	S c u i n m	S u n m
T ng Công ty u t 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

(*) Trong ó s c phi u c công ty mua l i là 1.889.160 c phi u, t ng ng v i 18.891.600.000 VND.

17c. C phi u

	S c u i n m	S u n m
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.

17d Phân ph i l i nhu n

Trong n m, Công ty ã phân ph i l i nhu n n m 2018 theo Ngh quy t i h i c ông th ng niên n m 2019 ngày 28 tháng 3 n m 2019 nh sau:

	VND
• Chia c t c cho các c ông	: 17.533.008.000
• Trích Qu u t phát tri n	: 2.464.186.940
• Trích Qu khen th ng, phúc l i	: 1.232.093.470
• Thù lao H i ng qu n tr , th ng Ban i u hành	: 739.256.082

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**1a. T ng doanh thu**

Doanh thu bán b t ng s n.

1b. 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 tr 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 tì ng i có k h n	1.713.287.673	2.202.436.156
Lãi tì ng i không k h n	6.125.817	7.381.352
C ng	<u>1.719.413.490</u>	<u>2.209.817.508</u>

5. Chi phí bán hàng

Chi phí hoa h ng môi gi i b t ng s n.

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	3.446.789.952	3.437.343.653
Chi phí v t li u qu n lý	100.339.920	139.994.750
Chi phí kh u hao tài s n c nh	212.824.752	330.575.316
(Hoàn nh p d phòng) ph i thu khó òi	(121.500.000)	
Thu , phí và l phí	5.716.026	3.000.000
Chi phí d ch v mua ngoài	348.649.411	314.335.370
Các chi phí khác	408.858.087	588.700.746
C ng	<u>4.401.708.148</u>	<u>4.813.949.835</u>

7. Thu nh p khác

	<u>N m nay</u>	<u>N m tr c</u>
Tì n ph t do khách hàng vi ph m h p ng		53.550.000
Lãi thanh lý, nh ng bán tài s n c nh	231.818.182	
Hoàn nh p d phòng b o hành công trình	574.151.000	139.690.528
Các kho n thu nh p khác	140.585.840	325.000.000
C ng	<u>946.555.022</u>	<u>518.240.528</u>

8. Lãi trên c phi u**8a. 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 nghì p	22.601.844.686	24.641.869.409
Trích Qu khen th ng, phúc l i	(1.130.092.000)	(1.232.093.000)
Trích th ng H i ng qu n tr , Ban ki m soát	(678.055.000)	(492.837.000)
L i nhu n tính lãi c b n/suy gi m trên c phi u	20.793.697.686	22.916.939.409
S l ng bình quân gia quy n c a c phi u ph thông ang l u hành trong n m	14.610.840	14.610.840
Lãi c b n/suy gi m trên c phi u	<u>1.423</u>	<u>1.568</u>

8b. Thông tin khác

Không có các giao d ch c phi u ph thông ho c giao d ch c phi u ph thông ti 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	237.534.947	258.650.195
Chi phí nhân công	3.446.789.952	3.437.343.653
Chi phí kh u hao tài s n c nh	212.824.752	334.289.816
Chi phí d ch v mua ngoài	81.164.654.165	52.349.019.616
Chi phí khác	407.226.802	613.185.322
C ng	<u>85.469.030.618</u>	<u>56.992.488.602</u>

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	1.049.380.000	970.200.000
Ti n th ng	597.638.694	448.191.343
C ng	<u>1.647.018.694</u>	<u>1.418.391.343</u>

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

Các bên liên quan khác v i Công ty g m:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>M i quan h</u>
T ng Công ty u t và Phát tri n Công nghi p - CTCP	Công ty m
Công ty C ph n V t li u Xây d ng Becamex	Công ty cùng T p oàn
Công ty C ph n Xây d ng và Giao thông Bình D ng	Công ty cùng T p oàn
Công ty C ph n Kinh doanh và Phát tri n Bình D ng	Công ty cùng T p oàn
Công ty C ph n Khoáng s n Becamex	Công ty cùng T p oàn
Công ty C ph n Phát tri n H t ng K thu t	Công ty cùng T p oàn
Công ty C ph n u t và Xây d ng Bình D ng ACC	Công ty cùng T p oàn
Công ty C ph n Cao su Bình D ng	Công ty cùng T p oàn
Công ty C ph n B nh vi n a khoa Qu c t Becamex	Công ty cùng T p oàn
Công ty C ph n B nh vi n M Ph c	Công ty cùng T p oàn
Công ty C ph n D c Becamex	Công ty cùng T p oàn
Tr ng i h c Qu c t Mi n ông	Công ty cùng T p oàn
Công ty TNHH MTV T v n u t Xây d ng Vi t	Công ty cùng T p oàn
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghi p Vi t Nam – Singapore	Công ty liên k t v i công ty m
Công ty C ph n Setia – Becamex	Công ty liên k t v i công ty m
Công ty C ph n Phát tri n Công nghi p và ô th Vi t Nam – Singapore (VSIP JSC)	Công ty liên k t v i công ty m
Công ty C ph n B o hi m Hùng V ng	Công ty liên k t v i công ty m
Công ty C ph n D c ph m Savi	Công ty liên k t v i công ty m
Công ty C ph n Công ngh & truy n thông Vi t Nam	Công ty liên k t v i công ty m
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Công ty liên k t v i công ty m
Công ty C ph n Phát tri n Giáo d c Mi n ông	Công ty liên k t v i công ty m
Công ty C ph n N c & Môi tr ng Bình D ng	Công ty liên k t v i công ty m
Công ty C ph n Phát tri n & Công ngh	Công ty liên k t v i công ty m
Công ty C ph n Phát tri n H t ng k thu t Becamex – Bình Ph c	Công ty liên k t v i công ty m
Công ty C ph n Phát tri n Công nghi p BW	Công ty liên k t v i công ty m

Giao d ch v i các bên liên quan khác

Các giao d ch phát sinh gi a Công ty v i các bên liên quan khác nh sau:

	<u>N m nay</u>	<u>N m tr c</u>
T ng Công ty u t và Phát tri n Công nghi p - CTCP		
Nh chỉ h t i n i n	146.741.956	380.735.342

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất		78.710.000.000
Chia cổ tức	10.098.000.000	8.415.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC		
Thi công xây dựng		259.453.990
Công ty Cổ phần Bất động sản khoa Quốc tế Becamex		
Phí dịch vụ	29.348.000	

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 nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác trình bày tại các thuyết minh số V.9, V.13 và V.14.

2. Thông tin về phần

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

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Bình Dương, Ngày 02 tháng 03 năm 2020

**Xác nhận của Hội đồng quản trị
của Công ty
Tổng giám đốc**

ã ký

Nguyễn Minh Cường