



## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018  
(đã được kiểm toán)

**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán thông tin tài chính	04
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	05 - 47
Bảng cân đối kế toán riêng	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 47

---



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

### CÔNG TY

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số 3500101308, đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 08 năm 2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 22 tháng 05 năm 2018.

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

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

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

Ông Trần Thái Hòa	Chủ tịch
Ông Hồ Thanh Côn	Thành viên
Ông Võ Thành Tài	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Thường	Thành viên

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

Ông Hồ Thanh Côn	Tổng Giám đốc
Ông Võ Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Võ Thành Tài	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

#### **Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

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

Hồ Thanh Côn

Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 03 năm 2019

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được lập ngày 30 tháng 03 năm 2019, từ trang 06 đến trang 47 bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

**Đỗ Thị Ngọc Dung**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm  
toán số: 0659-2018-002-1  
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2019

**Đinh Văn Giao**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm  
toán số: 3286-2015-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>547.508.889.868</b>	<b>522.753.121.254</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	3.343.232.097	30.140.242.692
111	1. Tiền		3.343.232.097	12.640.242.692
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	17.500.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	700.000.000	700.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		700.000.000	700.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		<b>268.111.570.448</b>	<b>289.132.366.850</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	174.536.987.997	233.793.735.607
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	46.143.020.085	25.800.465.168
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.910.521.064	1.910.521.064
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	58.246.845.539	36.969.104.227
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(12.725.804.237)	(9.341.459.216)
140	IV. Hàng tồn kho	10	<b>250.113.463.540</b>	<b>179.731.948.723</b>
141	1. Hàng tồn kho		250.113.463.540	179.731.948.723
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		<b>25.240.623.783</b>	<b>23.048.562.989</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	47.408.081	351.725.646
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.052.929.348	926.126.267
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	24.140.286.354	21.770.711.076

CÔNG  
CHÍNH  
TỔNG K  
A  
DANH

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>507.099.715.071</b>	<b>508.740.943.239</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		-	<b>611.438.400</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	-	611.438.400
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>46.340.557.676</b>	<b>40.804.714.256</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	30.289.643.292	20.467.202.828
222	- Nguyên giá		74.604.848.815	60.528.004.017
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(44.315.205.523)	(40.060.801.189)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	16.050.914.384	20.337.511.428
228	- Nguyên giá		16.970.824.000	21.184.024.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(919.909.616)	(846.512.572)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	14	<b>339.403.108.550</b>	<b>340.678.077.722</b>
231	- Nguyên giá		347.426.324.153	341.295.248.153
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.023.215.603)	(617.170.431)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>19.325.705.995</b>	<b>25.534.276.970</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15	14.402.483.697	14.245.755.877
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	4.923.222.298	11.288.521.093
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	4	<b>99.797.100.004</b>	<b>98.537.100.004</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		98.537.082.305	98.537.082.305
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.699	17.699
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.260.000.000	-
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>2.233.242.846</b>	<b>2.575.335.887</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	2.233.242.846	2.575.335.887
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.054.608.604.939</b>	<b>1.031.494.064.493</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

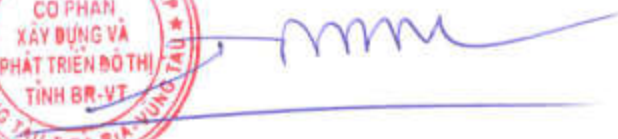
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>677.524.372.978</b>	<b>659.020.684.864</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>486.583.181.523</b>	<b>443.087.410.855</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	136.280.675.694	115.220.458.598
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	94.670.620.206	126.146.993.051
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	4.831.519.281	3.945.966.843
314	4. Phải trả người lao động		950.129.943	95.229.841
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	30.448.322.209	17.605.453.559
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	101.992.236.935	88.734.222.283
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	116.489.950.852	90.685.504.179
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		919.726.403	653.582.501
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>190.941.191.455</b>	<b>215.933.274.009</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	19	1.749.999.999	1.749.999.999
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	69.990.682.485	87.982.765.039
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	119.200.508.971	126.200.508.971
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>377.084.231.961</b>	<b>372.473.379.629</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>377.084.231.961</b>	<b>372.473.379.629</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		350.000.000.000	350.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		350.000.000.000	350.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.035.484.756	2.035.484.756
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.686.409.906)	(1.686.409.906)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		8.417.484.598	7.549.834.598
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.626.918.076	2.626.918.076
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		15.690.754.437	11.947.552.105
421a	LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		5.952.302.203	2.517.180.770
421b	LNST chưa phân phối năm nay		9.738.452.234	9.430.371.335
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.054.608.604.939</b>	<b>1.031.494.064.493</b>

  
Văn Công Đức  
Người lập biểu

  
Lê Vy Thùy  
Kế toán trưởng



  
Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 03 năm 2019

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2018


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	369.027.398.190	386.009.239.853
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		1.630.691	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		369.025.767.499	386.009.239.853
11	4. Giá vốn hàng bán	26	324.462.363.970	340.101.669.461
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		44.563.403.529	45.907.570.392
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	3.249.507.798	1.467.555.463
22	7. Chi phí tài chính	28	21.903.907.941	10.257.414.893
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>21.494.649.464</i>	<i>10.257.414.893</i>
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	19.665.024.540	25.640.826.675
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		6.243.978.846	11.476.884.287
31	10. Thu nhập khác	30	11.089.665.889	655.223.212
32	11. Chi phí khác	31	4.521.720.437	484.786.981
40	12. Lợi nhuận khác		6.567.945.452	170.436.231
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		12.811.924.298	11.647.320.518
51	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	3.073.472.064	2.216.949.183
60	15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>9.738.452.234</u>	<u>9.430.371.335</u>



Văn Công Đức  
Người lập biểu



Lê Vy Thùy  
Kế toán trưởng



Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 03 năm 2019

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2018

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		12.811.924.298	11.647.320.518
	2. Điều chỉnh cho các khoản		28.265.708.826	7.523.770.766
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		11.924.322.740	4.430.291.760
03	- Các khoản dự phòng		3.384.345.021	8.015.360.170
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(8.537.608.399)	(15.179.296.057)
06	- Chi phí lãi vay		21.494.649.464	10.257.414.893
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		41.077.633.124	19.171.091.284
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		22.973.333.459	(78.796.527.902)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(70.538.242.637)	10.922.933.758
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		152.408.271	75.658.030.225
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		646.410.606	(2.301.064.045)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(24.368.792.048)	(10.323.620.644)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.216.949.183)	-
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		120.100.000	3.020.000
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.510.956.000)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(33.665.054.408)	14.333.862.676
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(9.161.461.726)	(29.563.291.535)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		63.636.364	14.134.645.139
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.260.000.000)	(748.521.064)
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.892.022.502	1.331.498.439
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(8.465.802.860)	(14.845.669.021)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		201.041.987.648	173.631.130.635
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(182.237.540.975)	(185.487.795.561)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(3.470.600.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		15.333.846.673	(11.856.664.926)


## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG


Năm 2018


(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(26.797.010.595)	(12.368.471.271)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		30.140.242.692	42.508.713.963
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>3.343.232.097</u>	<u>30.140.242.692</u>

  
Văn Công Đức  
Người lập biểu

  
Lê Vy Thùy  
Kế toán trưởng

  
Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 03 năm 2019



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2018

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số 3500101308, đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 08 năm 2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 22 tháng 05 năm 2018.

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

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

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

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây lắp, kinh doanh bất động sản và sản xuất vật liệu xây dựng từ bê tông.

#### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Các đơn vị trực thuộc	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Xí nghiệp Sản xuất Công nghiệp	Bà Rịa - Vũng Tàu	Sản xuất vật liệu xây dựng

Thông tin về các Công ty con của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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

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

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

#### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

##### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

### 2.4. Công cụ tài chính

*Ghi nhận ban đầu*

**Tài sản tài chính**

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

**Nợ phải trả tài chính**

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

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

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

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

### 2.6. Các khoản đầu tư tài chính

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

*Các khoản đầu tư vào các công ty con* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.7. Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.8. Hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

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

## 2.9. Tài sản cố định

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	08 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm

- Quyền sử dụng đất có thời hạn 50 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao

#### 2.10. Bất động sản đầu tư

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

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

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

- Nhà và quyền sử dụng đất 46 năm

#### 2.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí sửa chữa lớn, chi phí tư vấn, khảo sát ... và đối với các tài sản đủ điều kiện, chi phí đi vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

#### 2.12. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

#### 2.13. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

Nội dung hợp tác:

- Bên A và Bên B hợp tác cùng đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Khu nhà ở Phú Mỹ trên đất 38.828,5 m<sup>2</sup> tại xã Phước Hòa, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo QĐ số 1057/QĐ.TTg ngày 20/08/2001 của Thủ tướng Chính phủ giao cho bên A (Ranh giới khu đất được xác định theo tờ đo trích bản đồ địa chính khu đất số K26 - TT-01, tỷ lệ 1/500 do Sở Địa Chính Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác lập ngày 06/07/2001).

Góp vốn hợp tác kinh doanh:

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

Phân chia kết quả kinh doanh:

- Tổng số tiền thu được do kết quả đầu tư dự án mang lại đều được chia ngay theo đúng tỷ lệ góp vốn cho hai bên, sau khi đã trừ các chi phí cần thiết từ việc kinh doanh và thuế phát sinh.

Kế toán theo dõi hoạt động hợp tác kinh doanh:

- Bên A chịu trách nhiệm kế toán toàn bộ hoạt động của hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Tại thời điểm 31/12/2018, các bên đã cơ bản hoàn thành việc đầu tư thi công xây dựng giai đoạn 1 của dự án. Giai đoạn đầu tư tiếp theo là xây dựng chung cư 12 tầng và xây dựng trường mẫu giáo hai bên chưa thống nhất triển khai do tình hình của thị trường bất động sản.



#### 2.14. Chi phí trả trước

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

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

#### 2.15. Các khoản nợ phải trả

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

#### 2.16. Vay và chi phí đi vay

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

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

#### 2.17. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

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

#### 2.18. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi

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

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng.

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

## 2.19. Doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

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

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận dựa theo Quyết toán khối lượng hoàn thành hoặc nghiệm thu khối lượng hoàn thành được chủ đầu tư xác nhận.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

## 2.20. Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là hàng bán bị trả lại.

Khoản hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

## 2.21. Giá vốn hàng bán

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

## 2.22. Chi phí tài chính

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

- Chi phí lãi chậm trả hợp đồng;
- Chi phí đi vay vốn;
- Lỗ tỷ giá hối đoái...

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

## 2.23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

### b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

## 2.24. Các bên liên quan

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

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

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

## 2.25. Thông tin bộ phận

Trong năm, Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản, xây lắp và sản xuất vật liệu xây dựng, các hoạt động khác chiếm tỷ trọng không đáng kể (dưới 10%) trong kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và trong tổng giá

trị tài sản. Đồng thời, hoạt động của Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do vậy, Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

### 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	754.871.427	260.623.698
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.588.360.670	12.379.618.994
Các khoản tương đương tiền	-	17.500.000.000
	<b>3.343.232.097</b>	<b>30.140.242.692</b>

### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn <sup>(1)</sup>	700.000.000	700.000.000	700.000.000	700.000.000
Đầu tư dài hạn				
- Trái phiếu <sup>(2)</sup>	1.260.000.000	1.260.000.000	-	-
	<b>1.960.000.000</b>	<b>1.960.000.000</b>	<b>700.000.000</b>	<b>700.000.000</b>

<sup>(1)</sup> Tại ngày 31/12/2018, khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng và dưới 12 tháng có tổng giá trị 700.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với lãi suất 6,0% - 6,5%/năm.

<sup>(2)</sup> Tại ngày 31/12/2018, khoản trái phiếu tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam có kỳ hạn 7 năm và lãi suất 7,63%/năm.

#### b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	98.537.082.305	-	98.537.082.305	-
- Công ty Cổ phần Thành Chí	28.537.082.305	-	28.537.082.305	-
- Công ty TNHH Du Lịch Udec	70.000.000.000	-	70.000.000.000	-
Các khoản đầu tư khác	17.699	-	17.699	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(3)</sup>	17.699	-	17.699	-
	<b>98.537.100.004</b>	<b>-</b>	<b>98.537.100.004</b>	<b>-</b>

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

<sup>(3)</sup> Giá trị tại ngày 31/12/2018 là 17.699 đồng là giá trị của 1 cổ phiếu lẻ chưa bán được.

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2018 như sau:

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

## 5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
- Ban Quản lý dự án Ngành Nông nghiệp Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Công trình Cầu Máng Suối Giầu	19.305.523.305	-	18.203.278.305	-
- Ban Quản lý dự án Giao thông II: Công trình Nâng cấp, mở rộng đường Mỹ Xuân, Ngãi Giao	4.834.243.812	-	12.434.243.812	-
- Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng Thành phố Bà Rịa - Vũng Tàu	15.120.923.000	-	29.120.923.000	-
- Công ty Cổ phần BeeGreen	1.843.757.130	-	3.576.215.395	-
- Công ty Cổ phần DIC số 4	-	-	19.122.589.632	-
- Công ty TNHH Cảng Quốc Tế Thị Vải	7.290.465.736	-	34.792.982.706	-
- Ông Cao Thúc Uy - Đậu Thiên Phước	-	-	15.156.800.000	-
- Công ty TNHH Du Lịch UDEC	5.140.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Kỹ thuật NEW SUN Việt Nam	17.489.896.446	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Triều Phát	9.830.143.821	-	-	-
- Công ty cổ phần cảng tổng hợp Vĩnh Tân (VTGP)	14.920.204.611	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	78.761.830.136	(4.783.961.717)	101.386.702.757	(6.606.658.691)
	<b>174.536.987.997</b>	<b>(4.783.961.717)</b>	<b>233.793.735.607</b>	<b>(6.606.658.691)</b>
<b>b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>				
	<b>5.140.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Thương mại Châu Âu	2.261.963.000	-	2.261.963.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đoàn Gia	1.061.694.740	-	1.550.221.000	-
- Công ty TNHH Phú Mỹ	1.602.343.236	-	1.602.343.236	-
- Công ty Cổ phần DIC số 4 (*)	15.965.801.391	-	-	-
- Công ty TNHH thiết bị y tế Hoàng Lê	2.654.461.260	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	2.439.425.700	-	-	-
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công trình Việt Nam	6.284.769.861	-	-	-
- Công ty TNHH Khang Phước Việt	-	-	3.758.410.357	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	13.872.560.897	-	16.627.527.575	-
	<b>46.143.020.085</b>	<b>-</b>	<b>25.800.465.168</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản ứng trước theo Thỏa thuận liên doanh số 43A/TTLĐ.UDEC-DIC4 ngày 15/06/2017 và Công văn số 144/DIC4 ngày 26/09/2017 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Công ty Cổ phần DIC số 4 (chi tiết xem tại thuyết minh số 19).

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

Tại ngày 31/12/2018, các khoản cho Công ty TNHH Du lịch UDEC vay ngắn hạn có tổng giá trị 1.910.521.064 VND thời hạn 12 tháng, lãi suất 9%/năm.



8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về cổ phần hóa	-	-	500.000.000	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	4.262.330.606	(2.131.165.303)	4.262.330.606	-
Ký cược, quỹ	6.565.000	-	-	-
Tạm ứng	16.297.199.130	-	4.653.507.977	-
Phải thu bảo hiểm xã hội	906.500	-	-	-
Phải thu khác	37.679.844.303	(5.810.677.217)	27.553.265.644	(2.734.800.525)
- Thu tiền lãi	-	-	42.254.167	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Tạm phân chia hoạt động hợp tác kinh doanh khu nhà ở Phú Mỹ	7.367.281.094	-	7.367.281.094	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Lãi chậm thanh toán	2.354.824.075	-	2.354.824.075	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Thuế trước bạ của người mua nhà	348.649.500	-	348.649.500	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Tiền mua nhà	124.487.620	-	124.487.620	-
- Phải thu các nhà thầu phụ - Công trình Trung tâm Thương mại Bà Rịa	2.040.370.464	(2.040.370.464)	2.040.370.464	(2.040.370.464)
- Phải thu các đội thi công Xi nghiệp Cầu Đường	7.615.632.303	(2.284.689.691)	7.745.632.303	-
- Phải thu Công ty TNHH Du lịch Udec	169.523.205	-	217.181.374	-
- Tạm ứng kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án Nam Quốc lộ 51	809.000.000	-	1.532.216.000	-
- Phải thu Công ty Tư vấn Công trình Thủy Bộ Hồng Hưng - Chi phí quy hoạch 1/500 cảng nội địa Phước Hoà	300.103.100	(300.103.100)	300.103.100	(300.103.100)
- Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố Vũng Tàu (*)	10.837.403.700	-	-	-
- Các khoản phải thu khác	5.712.569.242	(1.185.513.962)	5.480.265.947	(394.326.961)
	<b>58.246.845.539</b>	<b>(7.941.842.520)</b>	<b>36.969.104.227</b>	<b>(2.734.800.525)</b>

**8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
b) Dài hạn	-	-	611.438.400	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	611.438.400	-
	<b>169.523.205</b>	-	<b>217.181.374</b>	-

**c) Phải thu khác là các bên liên quan**  
(Xem thông tin chi tiết tại *Thuyết minh 37*)

(\*) Đây là khoản phải thu Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố Vũng Tàu theo quyết định số 3532/QĐ-UBND ngày 13/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về xác định giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Xây dựng tuyến đường hầm kết nối giữa đường 3/2 với đường Công hợp, phường 8, thành phố Vũng Tàu (xem chi tiết tại *Thuyết minh 13*).

*Handwritten signature or mark in red ink.*



## 9. NỢ XẤU

Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Ban QL điều hành dự án đường 965 - Công trình sửa chữa nền đường, mặt đường 965 -OL51 BQLDA Thị Xã Bà Rịa - Công	2.591.423.980	-	2.591.423.980	-
trình Khu nhà ở H20 Bà Rịa BQLDA Thị Xã Bà Rịa - Công	362.334.688	-	362.334.688	-
trình Khu nhà ở tái định cư Vạn Hạnh Tân Thành Công ty TNHH 1TV Thương	4.243.455.937	4.243.455.937	4.243.455.937	1.273.036.781
Mại -Kỹ Thuật & Đầu Tư Petec Công ty Cổ phần Du lịch Thành	4.262.330.606	2.131.165.303	4.262.330.606	4.262.330.606
Thành Công Công ty Cổ phần 621 - Công	154.974.051	-	154.974.051	-
trình cải tạo, nâng cấp đoạn cuối quốc lộ 51B Công ty Điện Miền Nam	174.088.840	-	174.088.840	-
Công ty TNHH Đồng Tâm	1.069.420.370	-	1.069.420.370	1.069.420.370
Các đối tượng khác	13.358.015.124	7.115.618.119	12.207.361.346	9.271.582.845
	<b>26.216.043.596</b>	<b>13.490.239.359</b>	<b>25.217.829.818</b>	<b>15.876.370.602</b>

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

## 10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	14.733.857.815	-	7.150.150.841	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	233.761.640.541	-	171.119.378.957	-
Thành phẩm	1.219.597.271	-	1.064.051.012	-
Hàng gửi đi bán	398.367.913	-	398.367.913	-
	<b>250.113.463.540</b>	<b>-</b>	<b>179.731.948.723</b>	<b>-</b>

**(<sup>c</sup>) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Các công trình xây lắp</b>	<b>232.472.724.706</b>	<b>171.119.378.957</b>
- Trụ sở Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	875.465.350	2.796.673.689
- Cụm B1 - Trung tâm Hành chính Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	4.855.397.293	4.855.397.293
- Trường THPT Chuyên Lê Quý Đôn	2.888.628.972	2.888.628.972
- Gói thầu 5a Quốc lộ 51B Thành phố Vũng Tàu	21.427.715.444	21.427.715.444
- Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ	1.655.810.011	1.655.810.011
- Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ (Giai đoạn 2)	316.202.113	316.202.113
- Bệnh viện Đa Khoa Thành phố Vũng Tàu	24.674.712.044	6.049.245.044
- Đường Mỹ Xuân - Ngãi Giao	17.157.313.909	17.157.313.909
- Nhà văn hóa Tân Thành, huyện Tân Thành	20.614.766.901	20.614.766.901
- Bến cảng tổng hợp Vĩnh Tân - Bình Thuận	2.030.410.139	-
- San lấp mặt bằng Kho Cảng Petec	15.598.880.033	15.598.880.033
- San lấp mặt bằng Cái Mép - Thị Vải	3.804.585.041	3.800.045.041
- Cầu máng Suối Giàu Sông Ray	12.960.637.161	13.583.237.661
- Nhà máy xử lý nước Hồ Tràm	4.775.914.278	4.775.914.278
- Hồ chứa nước D3, D4	2.858.158.275	2.858.158.275
- Công trình đường Nguyễn Tất Thành	5.395.148.019	125.790.912
- San lấp mặt bằng thuộc dự án đầu tư xây dựng Cảng Thị Vải	16.187.051.396	3.174.343.582
- Xây dựng tuyến cao tốc Lộ Tè - Rạch Sỏi	29.841.716.091	13.896.707.672
- Các công trình khác	44.554.212.236	35.544.548.127
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh hoạt động sản xuất nông nghiệp</b>	<b>1.288.915.835</b>	<b>-</b>
	<b>233.761.640.541</b>	<b>171.119.378.957</b>

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	39.414.601	351.725.646
- Chi phí trả trước khác	7.993.480	-
	<b>47.408.081</b>	<b>351.725.646</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.277.752.114	1.088.401.421
- Chi phí sửa chữa tài sản	942.382.400	1.486.934.466
- Chi phí trả trước khác	13.108.332	-
	<b>2.233.242.846</b>	<b>2.575.335.887</b>

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	8.345.236.948	28.877.172.911	22.628.850.732	676.743.426	60.528.004.017
- Mua trong năm	-	257.400.000	3.174.928.546	-	3.432.328.546
- Đầu tư XDCB hoàn thành	9.408.921.082	1.426.071.360	-	-	10.834.992.442
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(190.476.190)	-	(190.476.190)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>17.754.158.030</b>	<b>30.560.644.271</b>	<b>25.613.303.088</b>	<b>676.743.426</b>	<b>74.604.848.815</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	4.615.058.793	17.804.083.380	17.074.339.430	567.319.586	40.060.801.189
- Khấu hao trong năm	966.358.428	2.063.259.867	1.369.230.978	46.031.251	4.444.880.524
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(190.476.190)	-	(190.476.190)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.581.417.221</b>	<b>19.867.343.247</b>	<b>18.253.094.218</b>	<b>613.350.837</b>	<b>44.315.205.523</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	3.730.178.155	11.073.089.531	5.554.511.302	109.423.840	20.467.202.828
Tại ngày cuối năm	<b>12.172.740.809</b>	<b>10.693.301.024</b>	<b>7.360.208.870</b>	<b>63.392.589</b>	<b>30.289.643.292</b>

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 10.807.634.686 VND;
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 22.857.539.285 VND.

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất lâu dài	Quyền sử dụng đất có thời hạn	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	17.807.760.000	3.376.264.000	21.184.024.000
- Thanh lý, nhượng bán	(4.213.200.000)	-	(4.213.200.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>13.594.560.000</b>	<b>3.376.264.000</b>	<b>16.970.824.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	846.512.572	846.512.572
- Khấu hao trong năm	-	73.397.044	73.397.044
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>919.909.616</b>	<b>919.909.616</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	17.807.760.000	2.529.751.428	20.337.511.428
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>13.594.560.000</b>	<b>2.456.354.384</b>	<b>16.050.914.384</b>

Tại ngày 31/12/2018, Quyền sử dụng đất lâu dài là tiền sử dụng đất nộp ngân sách của lô đất tại đường 3/2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với diện tích đất 1.999 m<sup>2</sup> đang được Công ty sử dụng làm trụ sở văn phòng công ty.

Giá trị quyền sử dụng đất giảm trong năm là giá trị lô đất với diện tích 351,1 m<sup>2</sup> do Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án xây dựng tuyến đường hẻm kết nối giữa đường 3/2 với đường Cổng hợp, phường 8, thành phố Vũng Tàu (xem thêm tại Thuyết minh số 30).

Quyền sử dụng đất có thời hạn là chi phí mua lô đất tại phường Long Hương, Thành phố Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có diện tích 21.350 m<sup>2</sup> với thời hạn thuê 50 năm bắt đầu từ năm 2002, đang được Công ty sử dụng làm nơi đặt trạm trộn bê tông.

### 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

#### a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	341.295.248.153	341.295.248.153
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>341.295.248.153</b>	<b>341.295.248.153</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	617.170.431	617.170.431
- Khấu hao trong năm	7.406.045.172	7.406.045.172
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>8.023.215.603</b>	<b>8.023.215.603</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	340.678.077.722	340.678.077.722
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>333.272.032.550</b>	<b>333.272.032.550</b>

Bất động sản đầu tư cho thuê là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của khách sạn Golf Phú Mỹ (trước đây là khách sạn Nemo) được lập phương án đầu tư và phê duyệt lần đầu ngày 07/03/2007. Tổng mức đầu tư điều chỉnh theo Quyết định số 05/HDQT ngày 29/08/2013 là 318,76 tỷ đồng. Dự án nằm trên địa bàn huyện Tân Thành tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với tổng diện tích là 4.779 m<sup>2</sup> với mục đích kinh doanh khách sạn và căn hộ cho thuê. Hiện tại

Khách sạn đang được công ty con là Công ty TNHH Du lịch Udec thuê và đang được thế chấp khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu. Giá trị còn lại cuối năm của Bất động sản đầu tư đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là: 333.272.032.550 đồng.

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

	Quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	-	-
- Mua trong năm	6.131.076.000	6.131.076.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>6.131.076.000</b>	<b>6.131.076.000</b>
<b>Tồn thất do suy giảm giá trị</b>		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	-	-
Tại ngày cuối năm	<b>6.131.076.000</b>	<b>6.131.076.000</b>

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá là giá trị chuyển nhượng khu đất nông nghiệp tại lô đất Nam Quốc lộ 51 với diện tích 28.611,3m<sup>2</sup>.

**15. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Khu nhà ở Phú Mỹ	3.241.431.411	3.241.431.411	3.241.431.411	3.241.431.411
- Khu đô thị mới Quốc lộ 51	1.762.896.640	1.762.896.640	1.606.168.820	1.606.168.820
- Khu nhà ở Châu Pha	1.482.087.736	1.482.087.736	1.482.087.736	1.482.087.736
- Khu nhà ở H20 lô M1	1.400.535.825	1.400.535.825	1.400.535.825	1.400.535.825
- Khu nhà ở tái định cư H20	1.508.905.566	1.508.905.566	1.508.905.566	1.508.905.566
- Các công trình khác	5.006.626.519	5.006.626.519	5.006.626.519	5.006.626.519
	<b>14.402.483.697</b>	<b>14.402.483.697</b>	<b>14.245.755.877</b>	<b>14.245.755.877</b>

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Mua sắm tài sản cố định	-	5.407.860.000
- Quyền sử dụng đất	-	5.407.860.000
Xây dựng cơ bản dở dang	1.542.242.193	5.880.661.093
- Khu biệt thự Long Hải	262.511.221	262.511.221
- Khu nhà ở Châu Pha	264.518.416	264.518.416
- Dự án Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao	-	5.353.631.456
- Dự án nâng cấp nhà máy sản xuất bê tông nhựa nóng	482.727.273	-
- Các công trình khác	532.485.283	-
Sửa chữa lớn tài sản cố định	3.380.980.105	-
- Sửa chữa khách sạn Golf Phú Mỹ	3.380.980.105	-
	<b>4.923.222.298</b>	<b>11.288.521.093</b>

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGĂN HẠN

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty TNHH Kỹ thuật NEW SUN Việt Nam	13.285.774.531	13.285.774.531	-	-
- Công ty CP Xây dựng Thành Đạt	13.493.070.193	13.493.070.193	4.265.752.187	4.265.752.187
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Việt Toàn Phát	5.632.995.000	5.632.995.000	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Xây dựng Bê Tông	2.568.727.510	2.568.727.510	3.305.936.340	3.305.936.340
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung Tại Tp.HCM	4.614.608.408	4.614.608.408	5.371.448.940	5.371.448.940
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật liệu xây dựng số 15	6.396.995.850	6.396.995.850	5.136.624.599	5.136.624.599
- Công ty Cổ phần Thành Chí	10.139.635.833	10.139.635.833	12.532.685.233	12.532.685.233
- Công ty TNHH Cung Ứng Nhựa Đường - ADCo	4.023.923.500	4.023.923.500	4.514.287.300	4.514.287.300
- Công ty TNHH Chấn Long	929.380.015	929.380.015	4.472.970.242	4.472.970.242
- Công ty TNHH Kỹ Thuật Nền Móng & Xây dựng Hồng Đức	4.300.812.253	4.300.812.253	5.300.812.253	5.300.812.253
- Công ty Cổ phần Tân Thành	12.085.790.476	12.085.790.476	12.085.790.476	12.085.790.476
- Phải trả cho các đối tượng khác	58.808.962.125	58.808.962.125	58.234.151.028	58.234.151.028
	<b>136.280.675.694</b>	<b>136.280.675.694</b>	<b>115.220.458.598</b>	<b>115.220.458.598</b>
b) Phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 37)	<b>10.139.635.833</b>	<b>10.139.635.833</b>	<b>12.532.685.233</b>	<b>12.532.685.233</b>
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
- Công ty TNHH Bán Việt	1.073.242.420	1.073.242.420	2.714.626.930	2.714.626.930
- Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Dịch vụ Quang Thuận	920.405.898	920.405.898	1.220.405.898	1.220.405.898
- Phải trả cho các đối tượng khác	2.978.138.791	2.978.138.791	3.328.138.791	3.328.138.791
	<b>4.971.787.109</b>	<b>4.971.787.109</b>	<b>7.263.171.619</b>	<b>7.263.171.619</b>

12/12/2018

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	21.409.959.406	-	1.694.621.408	4.049.862.566	23.765.200.564	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.329.654.626	3.073.472.064	2.216.949.183	-	3.186.177.507
Thuế thu nhập cá nhân	-	158.567.200	258.948.763	244.253.326	14.334.120	187.596.757
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	11.211.369	11.211.369	-	-
Các loại thuế khác	360.751.670	-	-	-	360.751.670	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.457.745.017	31.916.080	31.916.080	-	1.457.745.017
	<b>21.770.711.076</b>	<b>3.945.966.843</b>	<b>5.070.169.684</b>	<b>6.554.192.524</b>	<b>24.140.286.354</b>	<b>4.831.519.281</b>

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

Đã kiểm tra và đúng



19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Liên danh Lotte-Halla-Hanshin	5.416.416.409	2.944.899.236
- BQLDA Chuyên ngành Dân dụng và Công nghiệp (*)	74.386.577.191	103.710.635.694
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	14.867.626.606	19.491.458.121
	<u>94.670.620.206</u>	<u>126.146.993.051</u>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Người mua trả tiền trước dài hạn khác	1.749.999.999	1.749.999.999
	<u>1.749.999.999</u>	<u>1.749.999.999</u>

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

Căn cứ thỏa thuận liên danh số 43A/TTLĐ.UDEC-DIC4 và Phụ lục 1 bổ sung ngày 15/06/2017 giữa Công ty Cổ phần xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Công ty Cổ phần DIC số 4, các thành viên trong liên danh thỏa thuận phân công trách nhiệm thực hiện công việc như sau :

- Tổng giá trị hợp đồng thi công xây dựng số 37/2017/HĐXD ngày 16/06/2017 là 612.374.813.114 VND. Trong đó, Công ty Cổ phần xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thực hiện giá trị 524.069.313.891 VND (tương đương 85,58%), Công ty Cổ phần DIC số 4 thực hiện giá trị 88.305.499.223 VND (tương đương 14,42%);
- Liên danh đồng thời thực hiện các hạng mục theo thỏa thuận và phải hoàn thành toàn bộ công việc theo nội dung của hợp đồng trong khoảng thời gian 26 tháng kể từ ngày khởi công.

THÀNH  
JAN  
TP.V

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Trích trước chi phí thi công các công trình</b>		
- Công trình khu nhà ở H20 Lô M	1.395.036.117	1.395.036.117
- Công trình Đường D10 - giai đoạn 2	472.896.172	472.896.172
- Công trình khu nhà ở Phú Mỹ - huyện Tân Thành	424.361.708	424.361.708
- Công trình kho số 7, số 8 Thành Chí	708.454.012	799.687.803
- Công trình trại giam Công an tỉnh	256.891.122	1.609.752.351
- Công trình chung cư Bàu Sen	1.192.157.727	1.192.157.727
- Công trình thảm bê tông nhựa nóng	-	3.883.899.092
- Công trình Đầu tư Xây dựng cảng Thị Vải - Gói thầu PK3A	-	4.286.598.310
- Công trình đường 30/04	3.539.875.734	-
- Công trình nhà xưởng Công ty TNHH KT New Sun Việt Nam tại Khu công nghiệp Lộc An-Bình Sơn	14.671.304.633	-
- Công trình Khu biệt thự ven sông cầu Cửa Lấp	3.023.651.221	-
- Công trình đường cống hộp, phường 8 (gói số 11)	2.942.955.886	-
- Các công trình khác	1.820.737.877	3.541.064.279
	<b>30.448.322.209</b>	<b>17.605.453.559</b>

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	171.843.658	117.409.658
Bảo hiểm xã hội	89.040	-
Phải trả về cổ phần hóa	39.490.443.030	40.400.058.802
Các khoản phải trả, phải nộp khác	62.329.861.207	48.216.753.823
- Chi phí khu Hàng Dương - Tiền đền bù	1.291.280.460	1.291.280.460
- Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	153.078.224	85.393.940
- Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (*)	19.050.255.686	4.000.000.000
- Tạm thu phí chuyển nhượng của người mua (Dự án khu nhà ở Phú Mỹ)	1.233.541.398	1.233.541.398
- Công ty TNHH Đông Nam - Góp vốn đầu tư khu đô thị mới quốc lộ 51	2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty Cổ phần Tân Thành - Thu lãi chậm thanh toán và phân chia lại	3.847.955.927	3.847.955.927
- Công ty Cổ Phần Tân Thành - Góp vốn liên doanh khu nhà ở Á Châu	256.169.252	256.169.252
- Tiền đền bù các hộ dân dự án khu Chí Linh	198.272.500	198.272.500
- Cổ tức phải trả trước thời điểm 31/12/2017	29.212.190.470	29.212.190.470
- Cổ tức phải trả sau thời điểm 31/12/2017	7.710.000	-
- Kinh phí đền bù các hộ dân dự án Đường Hạ Long lên Núi Nhỏ	494.311.087	494.311.087
- Phải trả khác	4.585.096.203	5.597.638.789
	<b>101.992.236.935</b>	<b>88.734.222.283</b>

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
<b>b) Dài hạn</b>		
Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (*)	69.990.682.485	87.982.765.039
	<u>69.990.682.485</u>	<u>87.982.765.039</u>
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		
Phải trả về cổ phần hóa	39.490.443.030	40.400.058.802
Cổ tức phải trả	29.212.190.470	29.212.190.470
	<u>68.702.633.500</u>	<u>69.612.249.272</u>

(\*) Căn cứ theo thỏa thuận hai bên tại Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 100042.01/PL05 ngày 25/05/2017 giữa Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, số lãi vay mà Công ty phải trả cho Ngân hàng năm 2019 là 19.050.255.686 VND và số được gia hạn trả từ sau 31/12/2019 đến năm 2027 là 69.990.682.485 VND.

**22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2018		31/12/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>				
- Vay ngắn hạn	87.685.504.179	87.685.504.179	201.041.987.648	179.237.540.975
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	3.000.000.000	3.000.000.000	7.000.000.000	3.000.000.000
	<u>90.685.504.179</u>	<u>90.685.504.179</u>	<u>208.041.987.648</u>	<u>182.237.540.975</u>
<b>b) Vay dài hạn</b>				
- Vay dài hạn	129.200.508.971	129.200.508.971	-	3.000.000.000
	<u>129.200.508.971</u>	<u>129.200.508.971</u>	<u>-</u>	<u>3.000.000.000</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(3.000.000.000)	(3.000.000.000)	(7.000.000.000)	(7.000.000.000)
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>	<u>126.200.508.971</u>	<u>126.200.508.971</u>	<u>-</u>	<u>116.489.950.852</u>

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	31/12/2018	
				VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>					
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Thế chấp (*)	79.918.293.642	58.738.358.559
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Thế chấp (*)	29.571.657.210	28.947.145.620
				<u>109.489.950.852</u>	<u>87.685.504.179</u>

(2) 2018.11

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

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

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Hình thức đảm bảo	VND	
					31/12/2018	01/01/2018
<b>Vay dài hạn</b>						
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	2027	Thế chấp (*)	126.200.508.971	129.200.508.971
					<u>126.200.508.971</u>	<u>129.200.508.971</u>
					(7.000.000.000)	(3.000.000.000)
					<u>119.200.508.971</u>	<u>126.200.508.971</u>

Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng

**Khoản đến hạn trả sau 12 tháng**

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

2.3. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND						
Số dư đầu năm trước	350.000.000.000	2.035.484.756	(1.686.409.906)	6.049.834.598	2.626.918.076	5.750.069.416	364.775.896.940	
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	9.430.371.335	9.430.371.335	
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	1.500.000.000	-	(1.500.000.000)	-	
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(1.732.888.646)	(1.732.888.646)	
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>2.035.484.756</b>	<b>(1.686.409.906)</b>	<b>7.549.834.598</b>	<b>2.626.918.076</b>	<b>11.947.552.105</b>	<b>372.473.379.629</b>	
Số dư đầu năm nay	350.000.000.000	2.035.484.756	(1.686.409.906)	7.549.834.598	2.626.918.076	11.947.552.105	372.473.379.629	
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	9.738.452.234	9.738.452.234	
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	867.650.000	-	(867.650.000)	-	
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(1.656.999.902)	(1.656.999.902)	
Trả cổ tức	-	-	-	-	-	(3.470.600.000)	(3.470.600.000)	
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>2.035.484.756</b>	<b>(1.686.409.906)</b>	<b>8.417.484.598</b>	<b>2.626.918.076</b>	<b>15.690.754.437</b>	<b>377.084.231.961</b>	

TOA

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ.ĐHĐCĐ - UDEC ngày 27/04/2018 Công ty thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2017, cụ thể như sau:

	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2017	11.947.552.105
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	867.650.000
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.656.999.902
Chi trả cổ tức (tương ứng mỗi cổ phần nhận 100 đồng)	3.470.600.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối còn lại	5.952.302.203

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2018 VND	Tỷ lệ %	01/01/2018 VND	Tỷ lệ %
Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	236.911.920.000	67,7%	236.911.920.000	67,7%
Các cổ đông khác	110.148.080.000	31,5%	110.148.080.000	31,5%
Cổ phiếu quỹ	2.940.000.000	0,8%	2.940.000.000	0,8%
<b>Cộng</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	350.000.000.000	350.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	350.000.000.000	350.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	350.000.000.000	350.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	29.212.190.470	29.212.190.470
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	3.470.600.000	-
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	3.470.600.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	3.462.890.000	-
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	3.462.890.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận cần phải trả cuối năm	29.219.900.470	29.212.190.470

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2018	01/01/2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35.000.000	35.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35.000.000	35.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	35.000.000	35.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(294.000)	(294.000)
- Cổ phiếu phổ thông	(294.000)	(294.000)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	34.706.000	34.706.000
- Cổ phiếu phổ thông	34.706.000	34.706.000

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

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	8.417.484.598	7.549.834.598
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	2.626.918.076	2.626.918.076
	<b>11.044.402.674</b>	<b>10.176.752.674</b>

**24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản Khách sạn Golf Phú Mỹ tại số 01 Nguyễn Văn Linh, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo hợp đồng cho thuê khách sạn số 226/2017/HĐ.UDEC ngày 30/12/2017 với thời hạn 2 năm. Vào ngày 31/12/2018, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	7.400.000.000	7.400.000.000
- Từ 1 năm đến 2 năm	-	7.400.000.000

**25. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây lắp	310.209.481.771	296.882.696.671
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa khác	51.417.916.419	59.957.423.182
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.400.000.000	-
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	29.169.120.000
	<b>369.027.398.190</b>	<b>386.009.239.853</b>
<b>Doanh thu đối với các bên liên quan</b> <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)</i>	<b>7.426.882.727</b>	<b>6.545.602.451</b>

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động xây lắp	278.593.514.240	282.906.295.254
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	38.462.804.558	40.966.965.279
Giá vốn cung cấp dịch vụ	7.406.045.172	617.170.431
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	15.611.238.497
	<b>324.462.363.970</b>	<b>340.101.669.461</b>



**27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	476.368.335	666.405.463
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.373.400.000	801.150.000
Lãi chậm thanh toán theo hợp đồng	1.399.739.463	-
	<b>3.249.507.798</b>	<b>1.467.555.463</b>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lãi tiền vay	21.494.649.464	10.257.414.893
Chi phí lãi chậm trả hợp đồng	400.000.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	588.344	-
Chi phí tài chính khác	8.670.133	-
	<b>21.903.907.941</b>	<b>10.257.414.893</b>

**29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.470.854.270	1.080.249.862
Chi phí nhân công	7.394.272.525	8.958.365.093
Chi phí khấu hao tài sản cố định	743.452.228	619.485.372
Chi phí dự phòng	3.384.345.021	8.015.360.170
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.533.516.898	1.422.871.695
Chi phí khác bằng tiền	5.138.583.598	5.544.494.483
	<b>19.665.024.540</b>	<b>25.640.826.675</b>

**30. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	63.636.364	153.859.091
Thu nhập từ bán công cụ, dụng cụ	-	16.363.637
Vật tư thu hồi	-	228.693.604
Tiền điện cung cấp	135.944.881	79.387.270
Tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Xây dựng tuyến đường hẻm kết nối giữa đường 3/2 với đường Công hợp, phường 8, thành phố Vũng Tàu (*)	10.837.403.700	-
Tiền hỗ trợ của Chi cục tiêu chuẩn đo lường chất lượng	-	164.727.992
Các khoản khác	52.680.944	12.191.618
	<b>11.089.665.889</b>	<b>655.223.212</b>

(\*) Theo quyết định số 3532/QĐ-UBND ngày 13/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về xác định giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Xây dựng tuyến đường hẻm kết nối giữa đường 3/2 với đường Công hợp, phường 8, thành phố Vũng Tàu thì Công ty được bồi thường 10.837.403.700 VND. Thời điểm bàn giao đất là ngày 28/12/2018, công ty đã thực thu tiền vào ngày 21/01/2019.

### 31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Tiền chậm nộp thuế, bảo hiểm	49.538.033	-
Các khoản bị phạt	-	12.614.501
Xử lý công nợ	-	55.969.812
Giá trị quyền sử dụng lô đất bị Nhà nước thu hồi (*)	4.213.200.000	-
Tiền điện cung cấp	135.944.881	79.387.270
Các khoản chi ủng hộ và chi khác	123.037.523	336.815.398
	<b>4.521.720.437</b>	<b>484.786.981</b>

(\*) Đây là giá trị quyền sử dụng đất lô đất có diện tích 351,1 m<sup>2</sup> bị nhà nước thu hồi (xem tại Thuyết minh số 13 và 30).

CHỖ  
DẤU  
CHỮ  
KÝ  
VÀ  
CHỮ  
KÝ

**32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2018	Năm 2017
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	6.187.720.598	750.288.783
Các khoản điều chỉnh tăng	3.928.836.024	973.181.226
- Các khoản tiền phạt	49.538.033	-
- Các khoản chi ủng hộ	32.300.000	287.266.814
- Chi phí khấu hao của ô tô có nguyên giá trên 1,6 tỷ	-	9.354.042
- Chi phí lãi vay vượt 1,5 lần mức lãi suất cơ bản	-	20.416.667
- Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành	77.000.000	-
- Chi phí dự phòng không hợp lệ	3.769.997.991	656.143.703
Các khoản điều chỉnh giảm	(1.373.400.000)	(801.150.000)
- Thu nhập từ chia cổ tức được miễn thuế TNDN	(1.373.400.000)	(801.150.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	8.743.156.622	922.320.009
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>1.748.631.324</b>	<b>184.464.002</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	184.464.002	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(184.464.002)	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>1.748.631.324</b>	<b>184.464.002</b>
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	6.624.203.700	10.897.031.735
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(734.605.831)
- Chuyển lỗ từ các năm trước	-	(734.605.831)
Thu nhập chịu thuế TNDN	6.624.203.700	10.162.425.904
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thuế suất 20%)</b>	<b>1.324.840.740</b>	<b>2.032.485.181</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	2.145.190.624	112.705.443
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ của HĐKD bất động sản	(2.032.485.181)	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản</b>	<b>1.437.546.183</b>	<b>2.145.190.624</b>
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>3.186.177.507</b>	<b>2.329.654.626</b>

### 33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	169.538.802.764	148.357.717.804
Chi phí nhân công	29.706.509.810	34.514.631.824
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.924.322.740	4.430.291.760
Chi phí dự phòng	3.384.345.021	8.015.360.170
Chi phí dịch vụ mua ngoài	180.688.406.255	126.015.470.196
Chi phí khác bằng tiền	11.050.919.810	10.636.551.420
	<b>406.293.306.400</b>	<b>331.970.023.174</b>

### 34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.343.232.097	-	30.140.242.692	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	232.783.833.536	(12.725.804.237)	271.374.278.234	(9.341.459.216)
Các khoản cho vay	2.610.521.064	-	2.610.521.064	-
	<b>238.737.586.697</b>	<b>(12.725.804.237)</b>	<b>304.125.041.990</b>	<b>(9.341.459.216)</b>

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	235.690.459.823	216.886.013.150
Phải trả người bán, phải trả khác	308.263.595.114	291.937.445.920
Chi phí phải trả	30.448.322.209	17.605.453.559
	<b>574.402.377.146</b>	<b>526.428.912.629</b>

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

#### Quản lý rủi ro tài chính

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

#### Rủi ro thị trường

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

#### Rủi ro về lãi suất:

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

#### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.343.232.097	-	-	3.343.232.097
Phải thu khách hàng, phải thu khác	220.058.029.299	-	-	220.058.029.299
Các khoản cho vay	2.610.521.064	-	-	2.610.521.064
<b>Cộng</b>	<b>226.011.782.460</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>226.011.782.460</b>
<b>Tại ngày 01/01/2018</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.140.242.692	-	-	30.140.242.692
Phải thu khách hàng, phải thu khác	261.421.380.618	611.438.400	-	262.032.819.018
Các khoản cho vay	2.610.521.064	-	-	2.610.521.064
<b>Cộng</b>	<b>294.172.144.374</b>	<b>611.438.400</b>	<b>-</b>	<b>294.783.582.774</b>

#### Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>				
Vay và nợ	116.489.950.852	69.200.000.000	50.000.508.971	235.690.459.823
Phải trả người bán, phải trả khác	238.272.912.629	37.000.000.000	32.990.682.485	308.263.595.114
Chi phí phải trả	30.448.322.209	-	-	30.448.322.209
	<b>385.211.185.690</b>	<b>106.200.000.000</b>	<b>82.991.191.456</b>	<b>574.402.377.146</b>
<b>Tại ngày 01/01/2018</b>				
Vay và nợ	90.685.504.179	46.200.000.000	80.000.508.971	216.886.013.150
Phải trả người bán, phải trả khác	203.954.680.881	23.000.000.000	64.982.765.039	291.937.445.920
Chi phí phải trả	17.605.453.559	-	-	17.605.453.559
	<b>312.245.638.619</b>	<b>69.200.000.000</b>	<b>144.983.274.010</b>	<b>526.428.912.629</b>

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

### 35. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ RIÊNG

#### a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Số tiền thực thu từ đi vay theo kế ước thông thường	201.041.987.648	173.631.130.635

#### b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Số tiền thực trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	182.237.540.975	185.487.795.561

### 36. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC NĂM TÀI CHÍNH

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

### 37. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>Góp vốn vào Công ty con</b>		-	50.286.827.616
Công ty TNHH Du lịch UDEC	Công ty con	-	50.286.827.616
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		7.426.882.727	6.545.602.451
Công ty Cổ phần Thành Chí	Công ty con	26.882.727	6.545.602.451
Công ty TNHH Du lịch Udec	Công ty con	7.400.000.000	-
<b>Mua nguyên vật liệu</b>		2.773.893.636	12.386.220.450
Công ty Cổ phần Thành Chí	Công ty con	2.773.893.636	12.386.220.450
<b>Chi phí hoàn trả quyền quản lý khu đất 227 Võ Thị Sáu, P.Thắng Tam, TP.Vũng</b>		750.428.782	-
Công ty Cổ phần Thành Chí	Công ty con	750.428.782	-
<b>Nhận cổ tức</b>		1.373.400.000	801.150.000
Công ty Cổ phần Thành Chí	Công ty con	1.373.400.000	801.150.000
<b>Cung cấp dịch vụ khác</b>		74.901.816	79.387.270
Công ty Cổ phần Thành Chí	Công ty con	74.901.816	79.387.270

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Mối quan hệ	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		5.140.000.000	-
Công ty TNHH Du lịch UDEC	Công ty con	5.140.000.000	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		169.523.205	217.181.374
Công ty TNHH Du lịch UDEC	Công ty con	169.523.205	217.181.374
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		1.910.521.064	-
Công ty TNHH Du lịch UDEC	Công ty con	1.910.521.064	-
<b>Phải trả cho người bán ngắn hạn</b>		10.139.635.833	12.532.685.233
Công ty Cổ phần Thành Chí	Công ty con	10.139.635.833	12.532.685.233

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	395.900.000	371.560.000
Thu nhập của các thành viên khác trong Ban TGD và HĐQT	1.251.080.000	973.281.538

**38. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



**Văn Công Đức**  
Người lập biểu



**Lê Vy Thùy**  
Kế toán trưởng



**Hồ Thanh Côn**  
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 03 năm 2019

