



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**

Auditing And Informatic Services Company Limited

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

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
DỰ ÁN HẠ TẦNG THÁI BÌNH DƯƠNG**

**AISC**

**ACCOMPANY WITH BUSINESS**

**MỤC LỤC**  
----- oOo -----

---

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	04-07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09-10
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11-35

---

---



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN HẠ TẦNG THÁI BÌNH DƯƠNG

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Hội đồng quản trị Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Dự Án Hạ Tầng Thái Bình Dương trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### 1. Thông tin chung về Công ty:

#### Thành lập:

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Dự Án Hạ Tầng Thái Bình Dương (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303614496 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27 tháng 12 năm 2004 và thay đổi lần thứ 20 ngày 29 tháng 09 năm 2016.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần.

#### Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, khu đô thị, quản lý bất động sản, mua bán vật liệu xây dựng.

**Tên tiếng anh:** PACIFIC INFRASTRUCTURE PROJECT DEVELOPMENT AND INVESTMENT CORPORATION

**Tên viết tắt:** PPI CORP

**Mã chứng khoán:** PPI (HOSE).

**Trụ sở chính:** 31/21 Kha Vạn Cân, Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, Tp Hồ Chí Minh.

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

### 3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc:

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

#### Hội đồng Quản trị

Ông	Phạm Đức Tấn	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Thành viên
Ông	Đặng Thế Phát	Thành viên
Ông	Trần Văn Hiến	Thành viên
Ông	Lê Ngọc Hà	Thành viên (bỏ nhiệm từ ngày 29/6/2018)
Ông	Đặng Xuân Hùng	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 29/6/2018)

#### Ban Kiểm soát

Ông	Nguyễn Văn Linh	Trưởng ban (miễn nhiệm từ ngày 12/9/2018)
Ông	Nguyễn Trần Nhân	Thành viên
Ông	Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông	Phạm Đức Tấn	Chủ tịch - Điều hành chung
Ông	Nguyễn Văn Linh	Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm từ ngày 15/9/2018)
Ông	Đặng Thế Phát	Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm từ ngày 27/11/2018)
Ông	Đặng Xuân Hùng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 14/3/2019)
Ông	Trần Văn Hiến	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 27/11/2018)

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Ông Phạm Đức Tấn

Chủ tịch Hội đồng quản trị

### 4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp. HCM (AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### 5. Cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

### 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 4 năm 2019



**Phạm Đức Tấn**

Chủ tịch Hội đồng Quản Trị



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**  
**Auditing And Informatic Services Company Limited**

**Office:** 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh  
**Tel:** (84.28) 3832 9129 (10 Lines) **Fax:** (84.28) 3834 2957  
**Email:** info@aisc.com.vn **Website:** www.aisc.com.vn

Số: A0718232-R/AISC-DN3

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Kính gửi :

**QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN HẠ TẦNG THÁI BÌNH DƯƠNG**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Dự Án Hạ Tầng Thái Bình Dương, được lập ngày 08 tháng 4 năm 2019, từ trang 04 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**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 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 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 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 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. 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 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 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.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Dự Án Hạ Tầng Thái Bình Dương tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 4 năm 2019*



**Trương Diệu Thúy**

Số giấy CNDKHNKT: 0212-2018-005-1  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**Hà Quế Nga**

Số giấy CNDKHNKT: 2801-2019-005-1  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>81.508.706.260</b>	<b>138.081.823.582</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>705.815.960</b>	<b>1.372.978.427</b>
1. Tiền	111		705.815.960	1.372.978.427
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>48.007.861.776</b>	<b>77.103.867.791</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	68.867.236.308	69.983.923.213
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	16.793.588.521	14.537.938.648
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	9.561.431.726	10.557.170.986
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V3,V.5a	(47.214.394.779)	(17.975.165.056)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>22.000.250.183</b>	<b>40.514.501.354</b>
1. Hàng tồn kho	141		22.000.250.183	40.514.501.354
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.794.778.341</b>	<b>19.090.476.010</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.751.909.430	16.636.682.908
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	3.042.868.911	2.453.793.102
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>542.776.214.030</b>	<b>684.217.482.723</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>250.305.552.801</b>	<b>365.659.759.307</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	151.963.970.170	184.661.245.671
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4	208.104.961.645	198.588.519.466
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	45.561.125.928	48.960.371.418
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V3,V4, V5b	(155.324.504.942)	(66.550.377.248)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>10.788.102.507</b>	<b>19.440.167.098</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	7.118.302.507	12.670.367.098
- Nguyên giá	222		14.641.345.972	23.850.063.058
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.523.043.465)	(11.179.695.960)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	3.669.800.000	6.769.800.000
- Nguyên giá	228		3.669.800.000	6.769.800.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.8</b>	<b>273.177.170.657</b>	<b>270.191.575.829</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		273.177.170.657	270.191.575.829
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>8.505.388.065</b>	<b>28.925.980.489</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		24.125.980.489	24.125.980.489
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		6.036.364.950	6.036.364.950
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		800.000.000	800.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(22.456.957.374)	(2.036.364.950)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>624.284.920.290</b>	<b>822.299.306.305</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>362.306.895.213</b>	<b>400.020.772.119</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>229.168.824.452</b>	<b>246.425.832.926</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	26.454.276.401	25.167.987.175
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	2.572.667.779	2.216.485.580
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	3.350.860.972	12.280.438.046
4. Phải trả người lao động	314		3.176.728.292	3.601.738.895
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	-	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	7.142.205.401	8.819.905.899
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	25.896.082.025	22.471.113.732
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	159.789.393.983	170.967.788.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		786.609.599	900.375.599
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>133.138.070.761</b>	<b>153.594.939.193</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.11	20.777.630.259	26.738.932.399
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.12	10.751.793.109	5.755.737.959
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.14	15.422.037.057	29.678.274.533
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	69.921.076.031	72.715.831.921
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	16.265.534.305	18.706.162.381
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>261.978.025.077</b>	<b>422.278.534.186</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>261.978.025.077</b>	<b>422.278.534.186</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		482.906.290.000	482.906.290.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		482.906.290.000	482.906.290.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		7.058.473.651	7.058.473.651
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(227.986.738.574)	(67.686.229.465)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(67.686.229.465)	16.655.539.382
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(160.300.509.109)	(84.341.768.847)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>624.284.920.290</b>	<b>822.299.306.305</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 4 năm 2019

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Hữu Táo

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Tô Thị Thúy Hà

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Đức Tấn

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	46.751.734.726	39.224.701.097
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	46.751.734.726	39.224.701.097
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	60.248.034.737	50.454.196.476
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>(13.496.300.011)</b>	<b>(11.229.495.379)</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2.400.219	8.822.779
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	23.267.002.406	4.381.625.600
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.846.409.982	4.371.430.600
8. Chi phí bán hàng	25		99.000.000	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	123.805.526.115	64.792.698.120
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))</b>	<b>30</b>		<b>(160.665.428.313)</b>	<b>(80.394.996.320)</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1.077.845.040	286.771.068
12. Chi phí khác	32	VI.8	712.925.836	4.233.543.595
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>364.919.204</b>	<b>(3.946.772.527)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(160.300.509.109)</b>	<b>(84.341.768.847)</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>(160.300.509.109)</b>	<b>(84.341.768.847)</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 4 năm 2019

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Hữu Táo

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Tô Thị Thúy Hà

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Đức Tấn

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>(160.300.509.109)</b>	<b>(84.341.768.847)</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản :</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.09	2.392.115.411	2.944.864.791
- Các khoản dự phòng	03	VI.5,6	138.433.949.841	56.993.128.688
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		47.548.961	(279.514.141)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	2.846.409.982	4.371.430.600
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(16.580.484.914)</b>	<b>(20.311.858.909)</b>
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		38.221.628.582	145.559.715.824
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		14.896.180.355	(28.047.658.109)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(23.348.612.825)	28.280.602.955
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		-	101.504.945
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.846.409.982)	(4.371.430.600)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(389.075.809)	(407.196.462)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(113.766.000)	(34.319.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>9.839.459.407</b>	<b>120.769.360.644</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(220.000.000)	(350.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		3.330.000.000	493.636.363
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(1.142.134.200)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	4.269.500.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.400.219	8.822.779
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>3.112.400.219</b>	<b>3.279.824.942</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	100.373.491.026	208.420.728.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(113.992.513.119)	(333.424.449.607)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(13.619.022.093)</b>	<b>(125.003.721.607)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(667.162.467)</b>	<b>(954.536.021)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>1.372.978.427</b>	<b>2.327.514.448</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>705.815.960</b>	<b>1.372.978.427</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 4 năm 2019

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Hữu Táo

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Tô Thị Thúy Hà

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Đức Tấn

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

### 1. Thành lập

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Dự Án Hạ Tầng Thái Bình Dương (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303614496 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27 tháng 12 năm 2004 và thay đổi lần thứ 20 ngày 29 tháng 09 năm 2016.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần.

**2. Lĩnh vực kinh doanh:** Xây dựng, kinh doanh bất động sản, thương mại.

**3. Ngành nghề kinh doanh chính:**

Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, khu đô thị, quản lý bất động sản, mua bán vật liệu xây dựng.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

**5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2018:** 29 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2017: 54 nhân viên)

**6. Cấu trúc doanh nghiệp**

6.1. Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP BT Thủ Thừa - Bình Thành	Xây dựng, quản lý dự án BT	99,8%	99,8%	99,8%

6.2. Danh sách các công ty liên kết:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có hai (02) công ty liên kết sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Xây dựng Công trình Cửu Long	Xây dựng	30%	30%	30%
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Hạ Tầng Kinh Bắc (*)	Xây dựng	49%	49,0%	49,0%

(\*) Công ty CP đầu tư và Phát triển Hạ Tầng Kinh Bắc đã ngưng hoạt động.

**7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các năm tài chính tương ứng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi, bổ sung.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, 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. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư mà Công ty 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, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:**

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu:** theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

**Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:** dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:** Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện xây lắp các công trình dở dang, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng các dự án bất động sản.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo giá bình quân gia quyền.

**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):****5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong năm.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

**5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:**

**Tài sản cố định vô hình** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất*

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.

**5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

*Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:*

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>10- 30 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>05- 10 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>03- 10 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>04- 08 năm</i>
<i>Tài sản cố định hữu hình khác</i>	<i>04- 08 năm</i>

**6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí công cụ dụng cụ; chi phí khác.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

**8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

**9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản nợ phải trả thuê tài chính được ghi nhận là tổng số tiền phải trả tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

**10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:**

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong năm: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi năm kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong năm không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong năm đó.

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi vay, chi phí công trình... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận....

**12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần.**

Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của năm đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng**

**Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm:** Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời điểm.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo từng trường hợp sau:**

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

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản**

**Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư:** doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp Công ty có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng, doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

**Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền:** doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 4 điều kiện: 1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng năm.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong năm, không ghi giảm doanh thu.

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong năm và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại.**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty năm hiện hành như sau: thuế suất 20%.

**17. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**18. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này 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 bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>Tiền</b>	<b>705.815.960</b>	<b>1.372.978.427</b>
Tiền mặt	406.234.294	223.863.632
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	299.581.666	1.149.114.795
<b>Cộng</b>	<b>705.815.960</b>	<b>1.372.978.427</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 31-32).**

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>68.867.236.308</b>	<b>(41.337.940.629)</b>	<b>69.983.923.213</b>	<b>(16.659.388.566)</b>
<b>Khách hàng hoạt động xây lắp</b>	<b>68.259.901.474</b>	<b>(41.337.940.629)</b>	<b>69.171.981.107</b>	<b>(16.659.388.566)</b>
<i>Tổng Công ty ĐTPT &amp; QLDA Hạ tầng Giao thông Cửu Long</i>	821.308.499	-	821.308.499	-
<i>Công Trình Đường Đỗ Văn Giàu - Tỉnh Long An</i>	20.471.660	-	330.590.000	-
<i>Công ty Cổ Phần Xây dựng Công trình Cửu Long</i>	23.916.186.537	(20.286.312.880)	27.760.732.037	(8.328.219.611)
<i>Công ty Cổ phần ĐT &amp; XD Miền Đông</i>	25.440.917.587	(21.051.627.749)	27.770.563.182	(8.331.168.955)
<i>Công Trình đường Tân Hội (đoạn từ ĐT 823 đến đường Sò Đo- Bàu Công)</i>	6.974.366.000	-	9.836.560.200	-
<i>Công trình nâng cấp, mở rộng đường Đức Hòa Thượng</i>	52.824.000	-	2.068.082.000	-
<i>Công trình đường Đỗ Đình Thoi</i>	9.466.075.001	-	-	-
<i>Phải thu khách hàng khác</i>	1.567.752.190	-	584.145.189	-
<b>Khách hàng hoạt động kinh doanh bất động sản</b>	<b>607.334.834</b>	<b>-</b>	<b>811.942.106</b>	<b>-</b>
<i>Dự án chung cư Newtown</i>	607.334.834	-	643.002.060	-
<i>Dự án khu tái định cư Bến Lức</i>	-	-	168.940.046	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>151.963.970.170</b>	<b>(74.316.789.105)</b>	<b>184.661.245.671</b>	<b>(47.022.023.103)</b>
<b>Khách hàng hoạt động xây lắp</b>	<b>30.581.624.433</b>	<b>(5.569.927.105)</b>	<b>51.130.152.000</b>	<b>(5.970.592.103)</b>
<i>Khu Văn hóa Quận 9</i>	19.958.212.204	-	19.958.212.204	-
<i>Công trình Xây dựng &amp; Đảm bảo Giao thông Công trình đường Thủ Thừa - Bình Thành</i>	1.782.222.924	-	13.214.325.829	-
<i>Phải thu khách hàng khác</i>	8.841.189.305	(5.569.927.105)	17.957.613.967	(5.970.592.103)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Phải thu của khách hàng dài hạn (tiếp theo)**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Khách hàng hoạt động kinh doanh bất động sản</b>	<b>121.382.345.737</b>	<b>(68.746.862.000)</b>	<b>133.531.093.671</b>	<b>(41.051.431.000)</b>
<i>Phải thu dự án Bến Lức</i>	<i>26.877.458.327</i>	<i>(19.015.918.000)</i>	<i>35.262.164.911</i>	<i>(9.507.959.000)</i>
<i>Phải thu dự án Khu dân cư Vĩnh Phú 2</i>	<i>94.504.887.410</i>	<i>(49.730.944.000)</i>	<i>98.268.928.760</i>	<i>(31.543.472.000)</i>
<b>Cộng</b>	<b>220.831.206.478</b>	<b>(115.654.729.734)</b>	<b>254.645.168.884</b>	<b>(63.681.411.669)</b>

**c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan**

<i>Công ty Cổ Phần Xây dựng Công trình Cửu Long</i>	<i>23.916.186.537</i>	<i>(20.286.312.880)</i>	<i>27.760.732.037</i>	<i>(8.328.219.611)</i>
<b>Cộng</b>	<b>23.916.186.537</b>	<b>(20.286.312.880)</b>	<b>27.760.732.037</b>	<b>(8.328.219.611)</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>16.793.588.521</b>	<b>-</b>	<b>14.537.938.648</b>	<b>-</b>
<i>Nhà cung cấp trong nước</i>	<i>16.793.588.521</i>	<i>-</i>	<i>14.537.938.648</i>	<i>-</i>
<b>b. Dài hạn</b>	<b>208.104.961.645</b>	<b>(51.737.358.818)</b>	<b>198.588.519.466</b>	<b>(2.393.475.913)</b>
<i>Công ty Cổ Phần Xây dựng Công trình Cửu Long</i>	<i>91.336.492.484</i>	<i>(21.765.599.285)</i>	<i>85.584.346.984</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Cổ phần ĐT &amp; XD Miền Đông</i>	<i>105.590.138.457</i>	<i>(26.222.592.197)</i>	<i>102.792.831.248</i>	<i>-</i>
<i>Nhà cung cấp khác</i>	<i>11.178.330.704</i>	<i>(3.749.167.336)</i>	<i>10.211.341.234</i>	<i>(2.393.475.913)</i>
<b>Cộng</b>	<b>224.898.550.166</b>	<b>(51.737.358.818)</b>	<b>213.126.458.114</b>	<b>(2.393.475.913)</b>

**c. Trả trước cho người bán là các bên liên quan**

<i>Công ty Cổ Phần Xây dựng Công trình Cửu Long</i>	<i>91.336.492.484</i>	<i>(21.765.599.285)</i>	<i>85.584.346.984</i>	<i>-</i>
<b>Cộng</b>	<b>91.336.492.484</b>	<b>(21.765.599.285)</b>	<b>85.584.346.984</b>	<b>-</b>

**5. Phải thu khác**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>9.561.431.726</b>	<b>(5.876.454.150)</b>	<b>10.557.170.986</b>	<b>(1.315.776.490)</b>
<i>Tạm ứng</i>	<i>4.954.304.917</i>	<i>(1.341.696.600)</i>	<i>5.288.930.737</i>	<i>(1.315.776.490)</i>
<i>Phải thu khác</i>	<i>4.607.126.809</i>	<i>(4.534.757.550)</i>	<i>5.268.240.249</i>	<i>-</i>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Dài hạn</b>	<b>45.561.125.928</b>	<b>(29.270.357.019)</b>	<b>48.960.371.418</b>	<b>(17.134.878.232)</b>
Phải thu tạm ứng thi công công trình	6.581.085.703	(6.548.970.637)	9.977.003.593	(1.348.940.857)
Ông Nguyễn Quang Duy	10.907.622.125	(10.907.622.125)	10.907.622.125	(10.907.622.125)
Ông Phan Tuấn Dũng	2.850.000.000	(2.850.000.000)	2.850.000.000	(2.850.000.000)
Ông Nguyễn Hữu Trung	1.950.000.000	(1.950.000.000)	1.950.000.000	(1.950.000.000)
Ông Nguyễn Xuân Thăng	35.705.000	(35.705.000)	35.705.000	(35.705.000)
Công ty CP BT Thủ Thừa-Bình Thành	23.118.163.357	(6.935.449.007)	23.118.163.357	-
Phải thu khác	118.549.743	(42.610.250)	121.877.343	(42.610.250)
<b>Cộng</b>	<b>55.122.557.654</b>	<b>(35.146.811.169)</b>	<b>59.517.542.404</b>	<b>(18.450.654.722)</b>
<b>c. Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
Công ty CP BT Thủ Thừa-Bình Thành	23.118.163.357	(6.935.449.007)	23.118.163.357	-
<b>Cộng</b>	<b>23.118.163.357</b>	<b>(6.935.449.007)</b>	<b>23.118.163.357</b>	<b>-</b>

6. Nợ khó đòi: xem trang 33.

7. Hàng tồn kho	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX, KD dở dang	22.000.250.183	-	40.514.501.354	-
<b>Cộng</b>	<b>22.000.250.183</b>	<b>-</b>	<b>40.514.501.354</b>	<b>-</b>

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm (xem thuyết minh số V.17- Vay và nợ thuê tài chính)

8. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>	<b>273.177.170.657</b>	<b>-</b>	<b>270.191.575.829</b>	<b>-</b>
Công trình Chung cư 15 tầng ĐS 18 P. Hiệp Bình Chánh	23.016.291.082	-	22.955.791.082	-
Công trình cụm dân cư Bến Lức - Long An	60.028.234.687	-	53.331.645.438	-
Công trình Khu dân cư Bến Lức Giai đoạn 2	70.206.586.919	-	82.357.316.276	-
Công trình Khu dân cư Vĩnh Phú	110.844.085.419	-	102.310.550.483	-
Dự án Tương Bình Hiệp	9.081.972.550	-	9.236.272.550	-
<b>Cộng</b>	<b>273.177.170.657</b>	<b>-</b>	<b>270.191.575.829</b>	<b>-</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 34).

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	6.769.800.000	<b>6.769.800.000</b>
Giảm khác	(3.100.000.000)	<b>(3.100.000.000)</b>
Số dư cuối năm	3.669.800.000	<b>3.669.800.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số dư đầu năm	6.769.800.000	<b>6.769.800.000</b>
Số dư cuối năm	3.669.800.000	<b>3.669.800.000</b>

\* Giá trị của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: (xem thuyết minh số V.17 - Vay và nợ thuê tài chính).

11. Phải trả người bán

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>26.454.276.401</b>	<b>26.454.276.401</b>	<b>25.167.987.175</b>	<b>25.167.987.175</b>
Công ty TNHH MTV TM DV Vận Tài Tân Hồng Lộc	4.920.501.679	4.920.501.679	2.947.204.000	2.947.204.000
Doanh nghiệp tư nhân Nhật Linh	2.061.640.942	2.061.640.942	2.061.640.942	2.061.640.942
Doanh nghiệp tư nhân Tín Thịnh	2.857.107.334	2.857.107.334	-	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	16.615.026.446	16.615.026.446	20.159.142.233	20.159.142.233
<b>b. Dài hạn</b>	<b>20.777.630.259</b>	<b>20.777.630.259</b>	<b>26.738.932.399</b>	<b>26.738.932.399</b>
Công ty Cp Phát triển Nhà Thủ Đức	11.821.300.000	11.821.300.000	11.821.300.000	11.821.300.000
Công ty Cp Bê Tông 620 Châu Thới	-	-	2.563.297.679	2.563.297.679
Công ty TNHH MTV Huỳnh Duy Hoàng	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Công Ty TNHH Cơ Khí Minh Liêm	-	-	3.386.614.775	3.386.614.775
Phải trả nhà cung cấp khác	8.946.330.259	8.946.330.259	8.957.719.945	8.957.719.945
<b>Cộng</b>	<b>47.231.906.660</b>	<b>47.231.906.660</b>	<b>51.906.919.574</b>	<b>51.906.919.574</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Người mua trả tiền trước	31/12/2018	01/01/2018
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>2.572.667.779</b>	<b>2.216.485.580</b>
Khách hàng trong nước	2.572.667.779	2.216.485.580
<b>b. Dài hạn</b>	<b>10.751.793.109</b>	<b>5.755.737.959</b>
<b>Khách hàng hoạt động xây lắp</b>	<b>4.310.806.059</b>	<b>4.310.806.059</b>
+ Công Trình QL1- Cần Thơ Năm Căn	1.728.392.459	1.728.392.459
+ Các khách hàng khác	2.582.413.600	2.582.413.600
<b>Khách hàng hoạt động kinh doanh bất động sản</b>	<b>6.440.987.050</b>	<b>1.444.931.900</b>
+ Dự án Bến Lức	891.578.400	1.163.948.400
+ Dự án Khu dân cư Vĩnh Phú 2	5.549.408.650	280.983.500
<b>Cộng</b>	<b>13.324.460.888</b>	<b>7.972.223.539</b>

**13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2018
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	10.809.469.048	(7.948.319.537)	990.268.957	1.870.880.554
Thuế thu nhập cá nhân	291.530.682	68.410.719	39.873.999	320.067.402
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	62.909.148	26.086.893	45.612.193	43.383.848
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.116.529.168	-	-	1.116.529.168
<b>Cộng</b>	<b>12.280.438.046</b>	<b>(7.853.821.925)</b>	<b>1.075.755.149</b>	<b>3.350.860.972</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	-	200.000.000	200.000.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.453.793.102	-	389.075.809	2.842.868.911
<b>Cộng</b>	<b>2.453.793.102</b>	<b>-</b>	<b>589.075.809</b>	<b>3.042.868.911</b>

14. Chi phí phải trả	31/12/2018	01/01/2018
<b>Dài hạn</b>	<b>15.422.037.057</b>	<b>29.678.274.533</b>
Lãi vay	3.213.940.599	3.846.416.587
Chi phí công trình xây dựng	12.208.096.458	25.831.857.946
<b>Cộng</b>	<b>15.422.037.057</b>	<b>29.678.274.533</b>

15. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2018	01/01/2018
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước	7.142.205.401	8.819.905.899
<b>Cộng</b>	<b>7.142.205.401</b>	<b>8.819.905.899</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Phải trả khác	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>25.896.082.025</b>	<b>25.896.082.025</b>	<b>22.471.113.732</b>	<b>22.471.113.732</b>
Kinh phí công đoàn	182.380.633	182.380.633	150.381.873	150.381.873
Bảo hiểm xã hội	2.131.690.424	2.131.690.424	1.486.171.659	1.486.171.659
Bảo hiểm y tế	225.542.467	225.542.467	128.877.766	128.877.766
Bảo hiểm thất nghiệp	110.307.501	110.307.501	58.065.752	58.065.752
Các khoản phải trả, phải nộp khác	23.246.161.000	23.246.161.000	20.647.616.682	20.647.616.682
+ Công ty Cổ Phần Đầu tư BĐS L&L	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-
+ Ông Đặng Duy Sơn	13.097.300.000	13.097.300.000	-	-
+ Công ty Cổ phần BT Thủ Thừa- Bình Thành	-	-	14.800.000.000	14.800.000.000
+ Đối tượng khác	8.148.861.000	8.148.861.000	5.847.616.682	5.847.616.682
<b>b. Dài hạn</b>	<b>69.921.076.031</b>	<b>69.921.076.031</b>	<b>72.715.831.921</b>	<b>72.715.831.921</b>
Các khoản phải trả, phải nộp khác	69.921.076.031	69.921.076.031	72.715.831.921	72.715.831.921
+ Công ty cổ phần Phát Triển Nhà Thủ Đức	47.434.129.063	47.434.129.063	50.640.195.786	50.640.195.786
+ Xi nghiệp Xây dựng công trình Giao thông 1	1.811.255.184	1.811.255.184	1.811.255.184	1.811.255.184
+ Công ty Xây dựng Công trình 120	831.149.920	831.149.920	831.149.920	831.149.920
+ Công ty DTDV Cường Thịnh Phát	15.730.280.000	15.730.280.000	14.937.680.000	14.937.680.000
+ Các khoản phải trả phải nộp khác	4.114.261.864	4.114.261.864	4.495.551.031	4.495.551.031
<b>Cộng</b>	<b>95.817.158.056</b>	<b>95.817.158.056</b>	<b>95.186.945.653</b>	<b>95.186.945.653</b>
<b>c. Các bên liên quan</b>				
+ Công ty Cổ phần BT Thủ Thừa- Bình Thành	-	-	14.800.000.000	14.800.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.800.000.000</b>	<b>14.800.000.000</b>
<b>17. Vay và nợ thuê tài chính</b>	<b>31/12/2018</b>		<b>01/01/2018</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>159.789.393.983</b>	<b>159.789.393.983</b>	<b>170.967.788.000</b>	<b>170.967.788.000</b>
Vay ngân hàng	128.598.000.000	128.598.000.000	153.301.000.000	153.301.000.000
+ Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn - Chi nhánh Miền Đông (1)	5.760.000.000	5.760.000.000	7.050.000.000	7.050.000.000
+ Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Long An (2)	122.838.000.000	122.838.000.000	146.251.000.000	146.251.000.000
Vay cá nhân (3)	30.591.393.983	30.591.393.983	17.666.788.000	17.666.788.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	600.000.000	600.000.000	-	-
+ Quỹ đầu tư Phát triển tỉnh Long An (4)	600.000.000	600.000.000	-	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>16.265.534.305</b>	<b>16.265.534.305</b>	<b>18.706.162.381</b>	<b>18.706.162.381</b>
Vay ngân hàng	16.265.534.305	16.265.534.305	18.706.162.381	18.706.162.381
+ Quỹ đầu tư Phát triển tỉnh Long An (4)	16.265.534.305	16.265.534.305	18.706.162.381	18.706.162.381
<b>Cộng</b>	<b>176.054.928.288</b>	<b>176.054.928.288</b>	<b>189.673.950.381</b>	<b>189.673.950.381</b>

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng gồm các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Số 1904-LAV-201700561/HĐTD ngày 9/10/2017 Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thi công công trình	12 tháng	8,50%	5.760.000.000	Thế chấp Quyền sử dụng đất theo HĐ 1904-LCL-201700.../HĐTC ngày 28/09/2017 có tổng giá trị là 10.719.400.000 VND.
Số **/****/62628/HĐTD và văn bản chấp nhận cơ cấu nợ số 176/BIDV.LA-KHDN ngày 29/08/2018. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động công trình	12 tháng	Theo từng giấy nhận nợ	122.838.000.000	Hợp đồng thế chấp bất động sản thuộc quyền Sở hữu của Công ty, tổng giá trị tài sản là 219.658.700.000 đồng; XMTB: 8.883.000.000 đồng; quyền đòi nợ: 3.048.988.000

Thuyết minh khoản vay cá nhân

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Nhiều hợp đồng, mục đích vay : Bổ sung vốn lưu động	8- 12 tháng	Thỏa thuận theo từng cá nhân	30.591.393.983	Tín chấp

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Thuyết minh các khoản vay Quỹ Đầu tư Phát triển:**

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Số 35/2015.HĐTD, ngày 04/08/2015. Hạn mức: 22.000.000.000 VND Mục đích vay: Thi công dự án Đường Thủ Thừa - Bình Thành - Hòa Khánh - Dự án thành phần 1: đoạn từ Thủ Thừa (cầu Thủ Thừa) - Quốc lộ N2.	5 năm	Theo từng lần giải ngân	16.865.534.305	Thế chấp quyền sử dụng đất số S016011 ngày 01/09/2004 (Số vào sổ cấp giấy: 274/QSĐĐ/2004), tổng giá trị tài sản thế chấp là 27.535.400.000 đồng và quyền đòi nợ giá trị khối lượng thi công hoàn thành được nghiệm thu ngân sách tỉnh chưa thanh toán của dự án Đường Thủ Thừa - Bình Thành - Hòa Khánh theo biên bản hợp số 290/BB-QĐTPT ngày 27/07/2015.

**18. Vốn chủ sở hữu**

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang 35.

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2018	01/01/2018
Ông Phạm Đức Tấn	5,30%	25.593.980.000	70.070.980.000
Các Cổ Đông khác	94,70%	457.312.310.000	412.835.310.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>482.906.290.000</b>	<b>482.906.290.000</b>
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
Vốn góp của chủ sở hữu		<b>482.906.290.000</b>	<b>482.906.290.000</b>
Vốn góp đầu năm		482.906.290.000	482.906.290.000
Vốn góp cuối năm		482.906.290.000	482.906.290.000
d. Cổ phiếu		<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		48.290.629	48.290.629
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		48.290.629	48.290.629
Cổ phiếu phổ thông		48.290.629	48.290.629
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		48.290.629	48.290.629
Cổ phiếu phổ thông		48.290.629	48.290.629
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.		10.000	10.000



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

	Năm 2018	Năm 2017
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu		
Doanh thu KD bất động sản	32.890.419.666	8.862.384.513
Doanh thu thương mại và cung cấp dịch vụ	3.235.690.267	6.993.760.342
Doanh thu hợp đồng xây lắp	10.625.624.793	23.368.556.242
<b>Cộng</b>	<b>46.751.734.726</b>	<b>39.224.701.097</b>
<b>2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần KD bất động sản	32.890.419.666	8.862.384.513
Doanh thu thuần thương mại và cung cấp dịch vụ	3.235.690.267	6.993.760.342
Doanh thu thuần hợp đồng xây lắp	10.625.624.793	23.368.556.242
<b>Cộng</b>	<b>46.751.734.726</b>	<b>39.224.701.097</b>
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn KD bất động sản	22.981.328.757	7.691.632.119
Giá vốn thương mại và cung cấp dịch vụ	3.045.773.480	7.841.338.587
Giá vốn hợp đồng xây lắp	34.220.932.500	34.921.225.770
<b>Cộng</b>	<b>60.248.034.737</b>	<b>50.454.196.476</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.400.219	8.822.779
<b>Cộng</b>	<b>2.400.219</b>	<b>8.822.779</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay và thuê tài chính	2.846.409.982	4.371.430.600
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	10.195.000
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	20.420.592.424	-
<b>Cộng</b>	<b>23.267.002.406</b>	<b>4.381.625.600</b>
<b>6. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	2.423.710.503	3.824.967.941
Chi phí vật liệu, bao bì	8.995.454	64.986.364
Chi phí đồ dùng văn phòng	37.434.903	114.403.256
Chi phí khấu hao TSCĐ	222.416.975	244.518.764
Thuế, phí, lệ phí	19.331.381	9.880.838
Dự phòng phải thu khó đòi	118.013.357.417	56.993.128.688
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.805.941.674	2.072.146.607
Chi phí bằng tiền khác	1.274.337.808	1.468.665.662
<b>Cộng</b>	<b>123.805.526.115</b>	<b>64.792.698.120</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2018	Năm 2017
<b>7. Thu nhập khác</b>		
Thu phạt vi phạm hợp đồng	1.077.845.000	-
Xử lý công nợ	40	-
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	280.886.362
Các khoản khác	-	5.884.706
<b>Cộng</b>	<b>1.077.845.040</b>	<b>286.771.068</b>
<b>8. Chi phí khác</b>		
Khoản lỗ từ thanh lý TSCĐ	49.949.180	-
Các khoản bị phạt theo hợp đồng	600.000.000	3.000.000.000
Phạt và truy thu thuế	62.041.655	1.232.711.272
Các khoản khác	935.001	832.323
<b>Cộng</b>	<b>712.925.836</b>	<b>4.233.543.595</b>
<b>9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	24.123.993.010	17.078.407.230
Chi phí nhân công	5.579.029.033	10.175.433.528
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.392.115.411	2.944.864.791
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.895.436.960	6.521.640.821
Chi phí khác bằng tiền	34.398.992.711	35.644.302.060
<b>Cộng</b>	<b>70.389.567.125</b>	<b>72.364.648.430</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
<b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(160.300.509.109)</b>	<b>(84.341.768.847)</b>
<b>2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:</b>		
- Các khoản điều chỉnh tăng	62.041.655	1.232.711.272
- Các khoản điều chỉnh giảm	62.041.655	1.232.711.272
	-	-
<b>3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành ( 1+2)</b>	<b>(160.238.467.454)</b>	<b>(83.109.057.575)</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>5. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	Năm 2018	Năm 2017
<b>1. Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	100.373.491.026	208.420.728.000
<b>2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	113.992.513.119	333.424.449.607

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: Không phát sinh.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc niên độ yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

3. Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu (phải trả)
Công ty Cổ phần BT Thủ Thừa - Bình Thành	Công ty con	Phải thu khác Ứng tiền	15.000.000.000 15.000.000.000	23.118.163.357 -
Công ty CP Xây dựng Công trình Cửu Long	Công ty liên kết	Phải thu bán hàng Ứng trước tiền	3.844.545.500 5.752.145.500	23.916.186.537 91.336.492.484

+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

	Năm 2018	Năm 2017
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Lương và thưởng 874.700.000	1.105.334.951
<b>Cộng</b>	<b>874.700.000</b>	<b>1.105.334.951</b>

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:

Trong năm doanh thu của Công ty chủ yếu là kinh doanh xây dựng hạ tầng và bất động sản, Vì vậy Công ty trình bày thuyết minh báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Hoạt động kinh doanh BĐS	Hoạt động xây lắp	Các hoạt động khác	Tổng cộng
1. Doanh thu trong năm	33.650.385.475	10.871.140.406	3.310.454.104	47.831.979.985
2. Các chi phí giá vốn	22.981.328.757	34.220.932.500	3.045.773.480	60.248.034.737
3. Chi phí phân bổ	104.038.530.215	33.610.832.495	10.235.091.648	147.884.454.357
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế</b>	<b>(93.369.473.497)</b>	<b>(56.960.624.589)</b>	<b>(9.970.411.024)</b>	<b>(160.300.509.109)</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Hoạt động kinh doanh BĐS	Hoạt động xây lắp	Các hoạt động khác	Tổng cộng
Tài sản bộ phận	439.192.109.979	141.886.014.836	43.206.795.475	624.284.920.290
<b>Tổng tài sản</b>	<b>439.192.109.979</b>	<b>141.886.014.836</b>	<b>43.206.795.475</b>	<b>624.284.920.290</b>
Nợ phải trả	254.887.351.267	82.344.262.753	25.075.281.193	362.306.895.213
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>254.887.351.267</b>	<b>82.344.262.753</b>	<b>25.075.281.193</b>	<b>362.306.895.213</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	<b>Hoạt động kinh doanh BĐS</b>	<b>Hoạt động xây lắp</b>	<b>Các hoạt động khác</b>	<b>Tổng cộng</b>
1. Doanh thu trong năm	8.929.170.652	23.544.659.596	7.046.464.696	39.520.294.944
2. Các chi phí giá vốn	7.691.632.119	34.921.225.770	7.841.338.587	50.454.196.476
3. Chi phí phân bổ	16.585.690.349	43.733.561.454	13.088.615.512	73.407.867.315
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế</b>	<b>(15.348.151.816)</b>	<b>(55.110.127.628)</b>	<b>(13.883.489.403)</b>	<b>(84.341.768.847)</b>

**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017**

	<b>Hoạt động kinh doanh BĐS</b>	<b>Hoạt động xây lắp</b>	<b>Các hoạt động khác</b>	<b>Tổng cộng</b>
Tài sản bộ phận	185.789.373.365	489.894.047.621	146.615.885.318	822.299.306.305
<b>Tổng tài sản</b>	<b>185.789.373.365</b>	<b>489.894.047.621</b>	<b>146.615.885.318</b>	<b>822.299.306.305</b>
Nợ phải trả	90.380.239.914	238.316.867.938	71.323.664.267	400.020.772.119
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>90.380.239.914</b>	<b>238.316.867.938</b>	<b>71.323.664.267</b>	<b>400.020.772.119</b>

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 4 năm 2019

NGƯỜI LẬP BIỂU



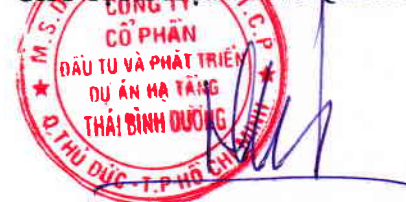
Nguyễn Hữu Táo

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Tô Thị Thúy Hà

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Đức Tấn



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính**

	31/12/2018		01/01/2018	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Đầu tư vào công ty con	24.125.980.489	(20.120.592.424)	24.125.980.489	-
Công ty Cổ phần BT Thủ Thừa - Bình Thành	24.125.980.489	(20.120.592.424)	24.125.980.489	-
- Đầu tư vào công ty liên kết	6.036.364.950	(1.536.364.950)	6.036.364.950	(1.536.364.950)
Công ty Cổ phần ĐT & PT hạ tầng Kinh Bắc	1.536.364.950	(1.536.364.950)	1.536.364.950	(1.536.364.950)
Công ty CP Xây dựng Công trình Cửu Long (*)	4.500.000.000	-	4.500.000.000	-
- Đầu tư vào đơn vị khác	800.000.000	(800.000.000)	800.000.000	(500.000.000)
Công ty Cổ phần ĐT & XD Miền Đông	300.000.000	(300.000.000)	300.000.000	-
Công ty Cổ phần ĐT & XD Thái Bình Dương	500.000.000	(500.000.000)	500.000.000	(500.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>30.962.345.439</b>	<b>(22.456.957.374)</b>	<b>30.962.345.439</b>	<b>(2.036.364.950)</b>
				<b>24.125.980.489</b>

(\*): Tại thời điểm hiện tại, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý. Nên giá trị hợp lý của khoản đầu tư này tại 31/12/2018 chưa thể xác định được để trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC.

**- Tình hình hoạt động của công ty con trong năm:**

Công ty Cổ phần BT Thủ Thừa - Bình Thành: được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1101663439 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 29/10/2012 và thay đổi lần 1 ngày 03/7/2014 với vốn điều lệ là 50.000.000.000 đồng, trong đó vốn đăng ký của Công ty là 49.900.000.000 đồng chiếm 99,8%; Hiện vốn thực góp của Công ty là 24.125.980.489 đồng (chiếm tỷ lệ 100%).



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**- Thuyết minh khoản đầu tư vào công ty liên kết :**

Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển Hạ tầng Kinh Bắc: thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102345282 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10 tháng 8 năm 2007 có vốn điều lệ 7 tỷ đồng, trong đó vốn của Công ty là 3.430.000.000 đồng chiếm 49%; Vốn thực góp của Công ty là 1.536.365.950 đồng (chiếm tỷ lệ 49,7%). Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển Hạ tầng Kinh Bắc đã ngưng hoạt động.

Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Cửu Long: được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0311569462 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/02/2012, và thay đổi lần thứ 7 ngày 21/01/2015 với vốn điều lệ là 15 tỷ đồng, Công ty đang ký vốn tỷ lệ 30% trên vốn điều lệ; Công ty đã góp 4.500.000.000 đồng. Tại thời điểm hiện tại, do không thể thu thập được các thông tin cần thiết đáng tin cậy về giá trị hợp lý của khoản đầu tư này do cổ phiếu này chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.

**- Thuyết minh khoản đầu tư khác :**

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Công Trình Miền Đông: được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304827095 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đầu ngày 31 tháng 01 năm 2007 và các lần thay đổi, phần vốn góp của Công ty chiếm 4,29% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Miền Đông, tương đương 300.000.000 đồng.

Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng Thái Bình Dương: Hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305658668 Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 4 năm 2008 và các lần thay đổi; vốn góp của Công ty chiếm 4,17% vốn điều lệ Công ty Cổ phần đầu tư và Xây Dựng Thái Bình Dương, tương đương 500.000.000 đồng. Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng Thái Bình Dương đã ngưng còn hoạt động.

11/2/2018 10:00:00

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ khó đòi	31/12/2018		01/01/2018			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	361.448.520.357	158.909.620.636		173.828.175.956	89.302.633.652	
Công ty CP Xây dựng Công trình Cửu Long	96.468.184.154	54.416.271.989	Quá hạn hơn 02 năm	27.760.732.037	19.432.512.425	Quá hạn hơn 01 năm
Công ty Cổ phần ĐT & XD Miền Đông	112.849.558.243	65.575.338.297	Quá hạn hơn 02 năm	27.770.563.182	19.439.394.227	Quá hạn hơn 01 năm
Các công trình xây dựng cơ bản	5.569.927.105	-	Quá hạn trên 03 năm	5.970.592.102	-	Quá hạn trên 03 năm
Dự án khu Vĩnh Phú 2	72.466.240.000	22.735.296.000	Quá hạn trên 03 năm	72.466.240.000	40.922.768.000	Quá hạn trên 03 năm
Công ty Cổ phần Indeco	19.015.918.000	-	Quá hạn hơn 03 năm	19.015.918.000	9.507.959.000	Quá hạn trên 02 năm
Công Ty Cổ Phần BT Thừa - Bình Thành	23.118.163.357	16.182.714.350	Quá hạn hơn 01 năm	-	-	-
Ông Nguyễn Quang Duy	10.907.622.125	-	Quá hạn trên 03 năm	10.907.622.125	-	Quá hạn 03 năm
Ông Phan Tuấn Dũng	2.850.000.000	-	Quá hạn trên 03 năm	2.850.000.000	-	Quá hạn 03 năm
Ông Nguyễn Hữu Trung	1.950.000.000	-	Quá hạn trên 03 năm	1.950.000.000	-	Quá hạn 03 năm
Ông Nguyễn Xuân Thăng	35.705.000	-	Quá hạn trên 03 năm	35.705.000	-	Quá hạn 03 năm
Các đối tượng khác	16.217.202.373	-	Quá hạn trên 03 năm	5.100.803.510	-	Quá hạn trên 03 năm

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.9. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	6.378.299.139	16.285.746.008	929.093.366	256.924.545	<b>23.850.063.058</b>
<i>Mua trong năm</i>	-	-	220.000.000	-	<b>220.000.000</b>
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(1.418.648.101)	(7.367.994.911)	(642.074.074)	-	<b>(9.428.717.086)</b>
Số dư cuối năm	4.959.651.038	8.917.751.097	507.019.292	256.924.545	<b>14.641.345.972</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	2.519.555.020	7.675.180.993	814.626.307	170.333.640	<b>11.179.695.960</b>
<i>Khấu hao trong năm</i>	211.416.975	2.116.714.764	49.551.852	14.431.820	<b>2.392.115.411</b>
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(549.459.189)	(4.942.844.514)	(556.464.203)	-	<b>(6.048.767.906)</b>
Số dư cuối năm	2.181.512.806	4.849.051.243	307.713.956	184.765.460	<b>7.523.043.465</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	3.858.744.119	8.610.565.015	114.467.059	86.590.905	<b>12.670.367.098</b>
Số dư cuối năm	2.778.138.232	4.068.699.854	199.305.336	72.159.085	<b>7.118.302.507</b>

\* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: (xem thuyết minh số V.17 - Vay và nợ thuê tài chính).

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 727.314.612 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.18. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	482.906.290.000	7.058.473.651	29.616.256.220	(12.960.716.838)	506.620.303.033
- Lãi (lỗ) năm trước	-	-	-	(84.341.768.847)	(84.341.768.847)
- Điều chuyển từ quỹ ĐTPT sang LNCPP	-	-	(29.616.256.220)	29.616.256.220	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>482.906.290.000</b>	<b>7.058.473.651</b>	<b>-</b>	<b>(67.686.229.465)</b>	<b>422.278.534.186</b>
Số dư đầu năm	482.906.290.000	7.058.473.651	-	(67.686.229.465)	422.278.534.186
- Lãi (lỗ) năm nay	-	-	-	(160.300.509.109)	(160.300.509.109)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>482.906.290.000</b>	<b>7.058.473.651</b>	<b>-</b>	<b>(227.986.738.574)</b>	<b>261.978.025.077</b>