



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ - BECAMEX UDJ

ĐC: C1-2-3 đường DT6, khu Liên hợp CN-DV Bình Dương, P Hòa Phú, Thủ Dầu Một, Bình Dương

ĐT : 0274. 3816681 – 3816661

Fax : 0274. 3816655

[www.becamexudj.com.vn](http://www.becamexudj.com.vn)

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020

## **BECAMEX UDJ**



**BÌNH DƯƠNG, THÁNG 03 NĂM 2021**

Số: 18/BC/UDJ/2021

Bình Dương, ngày 15 tháng 03 năm 2021

Kính gửi: Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**  
**BECAMEX UDJ**  
**NĂM 2020**

**I. Thông tin chung**

**1. Thông tin khái quát:**

- Tên giao dịch: **Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3700785535 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp ngày 26 tháng 03 năm 2007.
- Vốn điều lệ : 165.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 165.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu Liên hợp Công nghiệp–Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Việt Nam.
- Điện thoại: 0274. 3816661 – 0274. 3816681.
- Fax: 0274. 3816655.
- Website: [www.becamexudj.com.vn](http://www.becamexudj.com.vn)
- Mã cổ phiếu: UDJ

**- Quá trình hình thành và phát triển:**

- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị được thành lập ngày 26 tháng 3 năm 2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4603000326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.

- Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi kinh doanh từ lần 01 đến lần 07 về việc bổ sung vốn điều lệ, thay đổi cổ đông sáng lập, bổ sung ngành nghề kinh doanh, thay đổi địa chỉ trụ sở chính, thay đổi mã số doanh nghiệp, thay đổi người đại diện theo pháp luật.
- Ngày 22 tháng 12 năm 2009 là ngày cổ phiếu của Công ty giao dịch đầu tiên trên sàn UPCOM.

## 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

### + Ngành nghề kinh doanh:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị. Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà ở, căn hộ, nhà xưởng và văn phòng.
- San lấp mặt bằng.
- Mua bán mủ cao su nguyên liệu (không chứa tại địa điểm trụ sở chính).
- Mua bán vật liệu xây dựng.
- Mua bán hàng trang trí nội thất các loại.
- Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác.
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (không sản xuất tại trụ sở chính);
- Dịch vụ tư vấn bất động sản; môi giới bất động sản; đấu giá bất động sản; đấu giá quyền sử dụng đất; quản lý bất động sản; quảng cáo bất động sản; định giá bất động sản; sàn giao dịch bất động sản.
- Tư vấn, thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; tư vấn, thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; tư vấn, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp; tư vấn, lập qui hoạch chi tiết và lập tổng dự toán: khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông.
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp.
- Xây dựng công trình giao thông.
- Xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng.
- Xây dựng công trình công cộng.

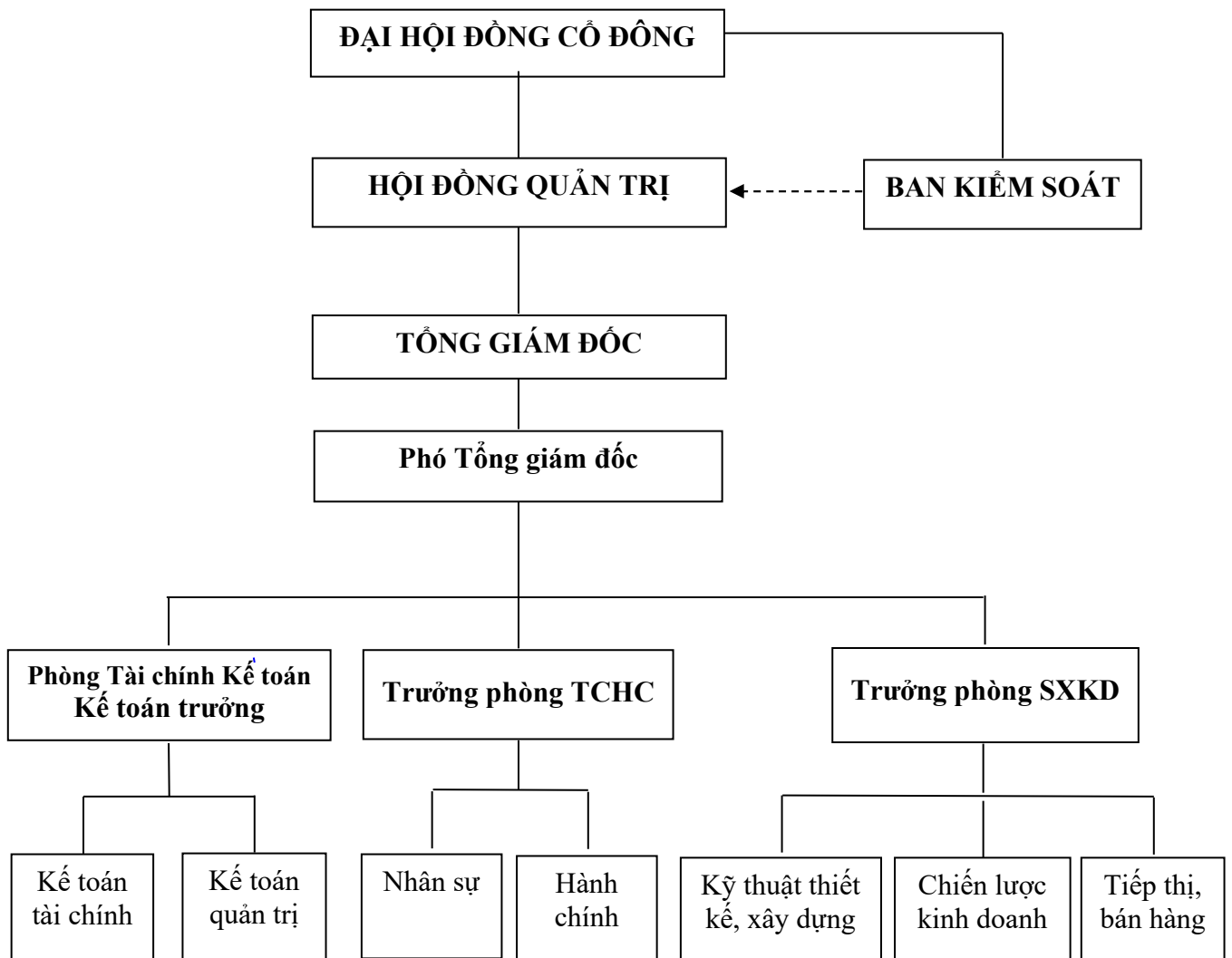
### + Địa bàn kinh doanh:

- Kinh doanh bất động sản: Các dự án tại Bình Dương giao dịch kinh doanh tại trụ sở chính;

### 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị : Công ty đại chúng quy mô lớn.
- Cơ cấu bộ máy quản lý:
  - Đại hội đồng cổ đông;
  - Hội đồng quản trị;
  - Ban kiểm soát;
  - Tổng giám đốc điều hành

#### Sơ đồ tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý



**4. Định hướng phát triển**

+ Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- a. Phát triển khu dân cư, khu đô thị và phát triển thị trường nhà ở;
- Phát triển nghiên cứu, sản xuất và cung cấp các loại vật liệu xây dựng mới phục vụ các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp.

+ Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- *Trung hạn:* Đầu tư sản xuất các ngành nghề về vật liệu xây dựng chính yếu như bê tông tươi, gạch ngói phục vụ các công trình dân dụng song song với việc đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản các khu nhà phố, khu nhà vườn biệt thự tại Bình Dương phục vụ nhu cầu của người dân.
- *Dài hạn:* Mở rộng sản xuất đa dạng về chủng loại các nguyên vật liệu xây dựng đòi hỏi kỹ thuật cao phục vụ các công trình công nghiệp, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các khu công nghiệp, trung tâm thương mại, đầu tư tài chính mạnh mẽ vào các doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh có hiệu quả tạo thế phát triển ổn định và bền vững trong tương lai.

**5. Các rủi ro**

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty hiện tại phục vụ chủ yếu cho phát triển thị trường bất động sản nên các chính sách, các nhân tố tác động gây ảnh hưởng làm giảm hãm đến sự phát triển của thị trường bất động sản đều là các rủi ro đối với việc thực hiện các mục tiêu của Công ty.

**II. Tình hình hoạt động trong năm**

**1. Tình hình hoạt động kinh doanh**

*Kết quả hoạt động kinh doanh*

*ĐVT: Tỷ đồng*

Chỉ tiêu	Thực hiện 2020	Kế hoạch 2020	Thực hiện 2019	%TH/KH 2020	% TH 2020/2019
Tổng doanh thu	104,65	126,59	118.04	83%	89%
Lợi nhuận trước thuế	26,90	27,27	28.26	99%	95%
Lợi nhuận sau thuế	23,13	21,82	22.60	106%	102%
Trích lập các quỹ (18%)	4,16	3,93	4,06		
Lợi nhuận sau trích lập	18,97	17,89	18,54	106%	
Lợi nhuận còn lại năm trước chuyển sang	4,38		3.39		
Tổng cộng lợi nhuận còn lại sau thuế	23,35	17,89	21.93		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu đồng/CP	1.298	1.225	1.423	106%	91%
Tổng mức chia cổ tức (dự kiến)	13%	10%	12%	130%	108%

## 2. Tổ chức nhân sự

a. Danh sách Ban điều hành:

- **Tổng Giám đốc:**

**Ông Nguyễn Minh Đồng**

Sinh năm: 1966

Địa chỉ: 84/2 đường 30/4, phường Phú Hòa, TP.Thủ Dầu Một, Bình Dương

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

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

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 20.000 CP chiếm tỷ lệ 0,14%

- **Phó Tổng Giám đốc**

**Ông Huỳnh Gia Đạt**

Sinh năm: 1972

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

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Thời gian	Công việc, chức vụ	Đơn vị/nơi công tác
1996 – 1999	Giám sát thi công	Cty Đầu Tư & Phát Triển Công Nghiệp – BECAMEX IDC / Bình Dương
2000 – 2004	Chỉ huy trưởng công trường	Cty Đầu Tư & Phát Triển Công Nghiệp – BECAMEX IDC / Bình Dương
2004 – 05/2007	Cán bộ phòng kỹ thuật	Cty Đầu Tư & Phát Triển Công Nghiệp – BECAMEX IDC / Bình Dương
06/2007 – nay	Phó Tổng Giám đốc	Cty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị – BECAMEX UDJ / Bình Dương

- **Kế toán trưởng**

- **Ông Nguyễn Phạm Văn Khoa**

- Sinh năm: 1975

- Địa chỉ: Ấp Bình Hưng, xã Bạch Đằng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

- Trình Độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Thời gian	Công việc, chức vụ	Đơn vị/nơi công tác
01/10/1996 – 31/12/2001	Kế toán thanh toán	Công ty Trung Thành thuộc Văn phòng Tỉnh Ủy
01/01/2002 – 21/06/2005	Phó phòng Kế toán	Công ty Trung Thành thuộc Văn phòng Tỉnh Ủy
22/06/2005 – 16/01/2006	Quyền Kế toán trưởng	Công ty CP Trung Thành thuộc Văn phòng Tỉnh Ủy
17/01/2006 – 31/10/2008	Kế toán trưởng kiêm TV HĐQT	Công ty CP Trung Thành thuộc Văn phòng Tỉnh Ủy
11/2008 – 10/2009	Kế toán tổng hợp	Công ty cổ phần Thiên Nhiên Việt
01/12/2009 – 30/04/2013	Kế toán tổng hợp	Công ty Cổ phần Khoáng sản Becamex
01/05/2013 – 31/01/2015	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần Khoáng sản Becamex
02/2015 – 31/03/2015	Trưởng phòng Kế toán Tổng hợp	Công ty Cổ phần Khoáng sản Becamex
01/03/2015 -nay	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị – Becamex UDJ

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: không

- b. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 Công ty có 16 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 17 nhân viên).

### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

#### Tình hình thực hiện chi tiết các dự án:

- **Dự án nhà phố liên kế cao cấp GREEN PEARL - TP Mới Bình Dương:**
  - Qui mô diện tích 39.658 m<sup>2</sup> - 182 căn nhà phố - Vốn đầu tư khoảng 1.050 tỷ đồng
  - Giai đoạn I triển khai xây dựng đầu năm 2011 gồm 51 căn – Năm 2012 hoàn thành
  - Đã bàn giao, ghi nhận doanh thu đến 31/12/2019: 32 căn
  - **Thực hiện trong năm 2020:**
    - + Ghi nhận doanh thu: 10 căn, doanh thu: 61,49 tỷ đồng, lợi nhuận gộp: 10 tỷ đồng.
    - + Bán và thu tiền theo tiến độ: 12 căn, Tổng giá trị hợp đồng: 88 tỷ đồng.



- Sản phẩm tồn kho đến 31/12/2020: 128 căn. **Trong đó:**
  - + Nhà đã xây dựng : 24 căn.
  - + Chưa xây dựng nhà: 104 căn (Dự kiến chuyển sang hình thức ký hợp đồng hợp tác kinh doanh 03 bên giữa Tổng Công ty IDC + UDJ + Khách hàng).
- CP SXKD dở dang đến 31/12/2020: 59,458 tỷ đồng.



- Dự án khu biệt thự Lakeview - TP Mới Bình Dương

Qui mô diện tích 63.633 m<sup>2</sup> - 92 căn biệt thự cao cấp - Vốn đầu tư 1.000 tỷ đồng.

**Chi phí SXKD dở dang còn đến 31/12/2020: 41,461 tỷ đồng.**

Đã hoàn thiện các hạng mục gồm:

- + Hạ tầng giao thông, thoát nước nội bộ;
- + Hồ bơi trung tâm; Công viên cây xanh; CLB nhà khách trung tâm
- + 01 căn nhà mẫu Villa 3 (Tồn kho)





Do khó khăn về tài chính để thanh toán tiền đất cho Tổng Công ty Becamex IDC và triển khai đầu tư xây dựng nhà để bán trong tương lai. Được sự thống nhất thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2020, Công ty đã thực hiện các thủ tục hồ sơ liên quan để thanh lý hợp đồng, bàn giao trả lại đất cho Tổng Công Ty IDC, chuyển giao phần giá trị hạ tầng mà Công ty đã làm cho Tổng Công ty IDC theo giá trị thực tế quyết toán đã được hai bên rà soát và thống nhất (dự kiến hoàn thành trong Q.I/2021).

• **Dự án NOCN – Bàu Bàng:**

- Diện tích 62.968 m<sup>2</sup>, Quy mô 200 Block nhà cấp 4 (NOCN)
- Vốn đầu tư (dự kiến): 200 tỷ đồng.
- **Thực hiện trong năm 2020:**
  - + Ghi nhận doanh thu: 23 căn, doanh thu: 36,97 tỷ đồng, lợi nhuận gộp: 13,87 tỷ đồng.
  - + Bán và thu tiền theo tiến độ: 33 căn, tổng giá trị hợp đồng: 74,80 tỷ đồng.
- **Chi phí SXKD.DD 31/12/2020: 30,136 tỷ đồng.**
- Tình hình kinh doanh xây dựng và tiêu thụ nhà lũy kế.
- Tình hình kinh doanh cụ thể:

Lô đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đã xây nhà (Block)	Nhà đã bán (Block)	Tồn kho nhà (Block)	Tồn kho đất (m <sup>2</sup> )
Lô A50	13.774	-	-	-	13.774
Lô A51	17.710	-	-	-	17.710
Lô A52	17.710	58	46	12 block	3.600
Lô A53	13.774	40	37	05 block	2.087
<b>Tổng cộng</b>	<b>62.968 m<sup>2</sup></b>	<b>78 block</b>	<b>66 block</b>	<b>12 block</b>	<b>37.171</b>

#### 4. Tình hình tài chính

##### a. Tình hình tài chính

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	505.261.012.012	483.358.620.504	-4,33%
Doanh thu thuần	115.374.261.642	98.895.763.431	-14,28%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	27.325.871.694	23.678.261.241	-13,35%
Lợi nhuận khác	929.334.164	3.224.328.129	246,95%
Lợi nhuận trước thuế	28.255.205.858	26.902.589.370	-4,79%
Lợi nhuận sau thuế	22.601.844.686	23.131.421.691	2,34%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	77,57%	82,11%	

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Ghi chú
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	1.21	1.26	
+ Hệ số thanh toán nhanh:	0.40	0.38	
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản:	0.61	0.58	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu:	1.53	1.38	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	0.33	0.30	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản:	0.23	0.20	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần:	0.20	0.23	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu:	0.1133	0.1138	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản:	0.045	0.048	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần:	0.24	0.24	

**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu**

<b>a. Cổ phần</b>	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2020</b>
Số lượng cổ phần đang lưu hành	14.610.840	14.610.840
Cổ phần phổ thông	14.610.840	14.610.840
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000 đồng /cổ phần	

**b. Cơ cấu cổ đông:**

- Cổ đông góp vốn Nhà nước:

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần năm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Tổng Công ty Đầu Tư & Phát Triển Công Nghiệp – CTCP	Số 8, đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam	8.415.000	57,59 %
<b>Tổng cộng</b>			<b>8.415.000</b>	<b>57.59 %</b>

## - Cổ đông lớn và cổ đông nhỏ:

Tại thời điểm 10/08/2020

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần năm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông lớn nắm giữ $\geq 5\%$	2	9.252.000	63,32%
2	Cổ đông nhỏ nắm giữ $< 5\%$	674	5.358.840	36,68%
<b>Tổng cộng</b>		<b>676</b>	<b>14.610.840</b>	<b>100%</b>

## - Cổ đông sáng lập:

Cơ cấu cổ đông góp vốn sáng lập tại thời điểm 10/08/2020

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần năm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Tổng Công ty Đầu Tư & Phát Triển Công Nghiệp – CTCP	Số 8, đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam	8.415.000	57,59 %
2	Nguyễn Thi Thùy Dương	A7 Đinh Bộ Lĩnh – Phú Cường – Thủ Dầu Một – Bình Dương	0	0%
3	Kiều Oanh	B4 Hoàng Văn Thụ - Khu DC Chánh Nghĩa – Thủ Dầu Một – Bình Dương	45.000	0,31 %
<b>Tổng cộng</b>			<b>8.460.000</b>	<b>57.90 %</b>

## - Cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân:

Tại thời điểm 10/08/2020

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần năm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông tổ chức	4	8.464.540	57,93%
2	Cổ đông cá nhân	672	6.146.300	42,07%
<b>Tổng cộng</b>		<b>676</b>	<b>14.610.840</b>	<b>100%</b>

## - Cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài:

Tại thời điểm 10/08/2020

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần năm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông trong nước	667	13.667.340	93,54%
2	Cổ đông nước ngoài	9	943.500	6,46%
<b>Tổng cộng</b>		<b>676</b>	<b>14.610.840</b>	<b>100%</b>

**c. Giao dịch cổ phiếu quỹ:**

- Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 1.889.160 CP (Năm 2015: 1.649.840 CP, 2016: 240.000 CP)

**III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng giám đốc****1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh chính:****a. Kinh doanh bất động sản**

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2019	Kế hoạch 2020	Thực hiện 2020	% TH/KH 2020	% TH 2020/2019
Nhà thương mại (căn)	15	09	10	111%	67%
Nhà ở công nhân (Block)	24	19	23	121%	96%
Doanh thu	115,37	112,31	98,46	88%	85%
Lợi nhuận sau thuế	20,35	17,64	17,43	99%	86%

**2. Tình hình tài chính**

Tình hình tài sản

Ngoài khoản phải thu quá hạn 435.195.718 đồng (V.5. Thuyết minh BCTC) mà Công ty đã trích lập dự phòng 435.195.718 đồng thì tình hình tài sản của Công ty còn lại đều hoạt động tích cực và hiệu quả tốt.

**IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty**

Qua các Nghị quyết, quyết định ban hành, HĐQT đã chỉ đạo và giám sát các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc với đánh giá kết quả sau:

- Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng các giải pháp, tổ chức thực hiện tốt các hoạt động kinh doanh của Công ty luôn ổn định và phát triển.
- Hệ thống kiểm soát nội bộ quản lý tài chính luôn hoạt động tốt, đáp ứng được yêu cầu quản lý chặt chẽ ở tất cả các khâu công việc, thực hiện đúng và luôn tuân thủ các quy định của Pháp luật, của HĐQT Công ty.
- Công tác tổ chức quản lý, sắp xếp nhân sự hợp lý, có chú trọng đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ cho nhân viên đáp ứng được yêu cầu phát triển của Công ty; thực hiện tốt nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước, đảm bảo đầy đủ các chế độ về BHXH, BHYT, BHTN, ...

**V. Quản trị Công ty****1. Hội đồng quản trị****a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị**

STT	Họ tên	Số CMND	Địa chỉ / Tên đơn vị	Số CP năm giữ	Tỷ lệ %	Chức vụ
1	Quảng Văn Viết Cường	280439297	Phường Phú Hòa – Thủ Dầu Một – Bình Dương	-	-	Chủ tịch
			Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công Nghiệp- CTCP			Phó Tổng giám đốc
			Cty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật ( IJC)			Phó Chủ tịch HĐQT
			Công ty CP Xây dựng và giao thông Bình Dương			Chủ tịch HĐQT
			Cty CP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương			Thành viên HĐQT
			CT CP Công nghệ và Truyền thông Việt Nam			Thành viên HĐQT
2	Nguyễn Hoàn Vũ	280500970	207 CMT8 – P. Phú Cường – Thủ Dầu Một – Bình Dương	-	-	Phó chủ tịch (độc lập)
			Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công Nghiệp- CTCP			Phó Tổng giám đốc
			Cty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật ( IJC0			Thành viên HĐQT
			Cty CP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC)			Thành viên HĐQT
			Công ty CP Xây dựng và giao thông Bình Dương			Thành viên HĐQT
3	Nguyễn Văn Hiền Phúc	024428927	Phường Phú Hòa - Thủ Dầu Một – Bình Dương	-	-	Thành viên (độc lập)
			Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công Nghiệp- CTCP			Thành viên HĐQT
			Cty CP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC)			Thành viên HĐQT
			Cty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật ( IJC)			Thành viên HĐQT
			Công ty CP Xây dựng và giao thông Bình Dương – Becamex BCE			Thành viên HĐQT
			CTCP Phát triển Hạ tầng kỹ thuật Becamex - Bình Phước			Thành viên HĐQT
			Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương			Chủ nhiệm
			Công ty Luật B.C.M			Giám đốc
4	Lê Đăng Khoa	281014356	Phường Chánh Nghĩa - Thủ Dầu Một – Bình Dương	-	-	Thành viên (độc lập)
5	Phạm Viết Yên	280764395	Phường Hiệp An - Thủ Dầu Một – Bình Dương	-	-	Thành viên (độc lập)

### b. Hoạt động của Hội đồng quản trị



Trong năm 2020, HĐQT đã tiến hành 09 phiên họp nhằm thông qua phương án kinh doanh cũng như chỉ đạo thực hiện các hoạt động Công ty, cụ thể như sau:

- Chỉ đạo và tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020.
- Triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020.
- Chọn đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2020.
- Thông qua báo cáo kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm 2020 và ước thực hiện 6 tháng cuối năm 2020.
- Thông qua các phương án hoạt động kinh doanh và kiện toàn bộ máy quản lý công ty.
- Thông qua báo cáo hoạt động kinh doanh ước thực hiện năm 2020 và kế hoạch kinh doanh năm 2021.
- Thông qua khoản vay hạn mức tín dụng do Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương cấp hạn mức tín dụng thường xuyên cho công ty với số tiền 50.000.000.000 đồng. (Năm mươi tỷ đồng).

**c. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty và tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm.**

STT	Họ tên	Chức vụ	Chứng chỉ quản trị	Tham gia trong năm
1	Quảng Văn Viết Cường	Chủ tịch	x	x
2	Nguyễn Hoàn Vũ	Phó Chủ tịch	x	x
3	Nguyễn Văn Hiền Phúc	Thành viên		x
4	Lê Đăng Khoa	Thành viên		x
5	Phạm Viết Yên	Thành viên	x	x

**2. Ban kiểm soát**

**a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát**

STT	Họ tên	Số CMND	Địa chỉ	Số CP nắm giữ	Tỷ lệ %	Ghi chú
1	Nguyễn Thị Thùy Dương	280898998	Phường Phú Cường - Thủ Dầu Một – Bình Dương			Trưởng ban (Độc lập)
2	Lê Thị Thùy Dương	<b>280930801</b>	Phường Hiệp Thành - Thủ Dầu Một – Bình Dương			Thành viên (Độc lập)
3	Huỳnh Thị Quê Anh	280821315	Phường Phú Lợi - Thủ Dầu Một – Bình Dương			Thành viên (Độc lập)

**b. Hoạt động của Ban kiểm soát**

- Kiểm tra giám sát việc thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết của Hội đồng quản trị;
- Kiểm tra giám sát việc tổ chức điều hành của Ban Tổng Giám Đốc;
- Kiểm tra báo cáo tài chính quý, năm của Công ty.

Từng thành viên Ban kiểm soát đã thực hiện tốt nhiệm vụ được phân công, đảm bảo hiệu quả công tác kiểm tra, giám sát.

- HĐQT đã thực hiện tốt vai trò giám sát hoạt động của Ban điều hành, tiến hành các cuộc họp, kịp thời chỉ đạo chiến lược hoạt động của Ban điều hành thông qua việc ban hành các Nghị quyết đúng chức năng và thẩm quyền của hội đồng quản trị quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.
- HĐQT, Ban tổng giám đốc đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ được giao theo Điều lệ của Công ty, luôn đảm bảo các Nghị quyết được triển khai đúng kế hoạch và mục tiêu của Công ty.
- Công ty luôn tuân thủ theo đúng quy định về chế độ báo cáo về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán theo quy định của pháp luật.
- Trong năm 2020, BKS không nhận được khiếu nại hay yêu cầu của cổ đông.

Trong năm 2020, Ban kiểm soát đã tiến hành 02 cuộc họp, nội dung chi tiết như sau:

- Thông qua báo cáo đánh giá báo cáo tài chính năm 2019, kế hoạch hoạt động năm 2020 trình Đại hội đồng cổ đông thường niên.
- Thẩm định Báo cáo tài chính bán niên năm 2020, các đánh giá của Ban kiểm soát về kết quả hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2020;

### 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát

#### a. Lương thưởng, thù lao:

##### Hội đồng quản trị

DVT: Ngàn đồng

STT	Họ tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Thù lao năm 2019	Cộng
1	Quảng Văn Việt Cương	Chủ tịch			75.973	75.973
2	Nguyễn Hoàn Vũ	Phó chủ tịch			60.778	60.778
3	Nguyễn Văn Hiền Phúc	Thành viên			53.181	53.181
4	Lê Đăng Khoa	Thành viên			53.181	53.181
5	Phạm Việt Yên	Thành viên			53.181	53.181
<b>Tổng cộng</b>					<b>296.294</b>	<b>296.294</b>

##### Ban Tổng giám đốc

DVT: Ngàn đồng

STT	Họ tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Cộng
1	Nguyễn Minh Đồng	Tổng giám đốc	431.160	205.040	636.200
2	Huỳnh Gia Đạt	Phó tổng giám đốc	301.240	156.577	457.817
3	Nguyễn Phạm Văn Khoa	Kế toán trưởng	301.240	155.659	456.899
<b>Tổng cộng</b>			<b>1.033.640</b>	<b>517.276</b>	<b>1.550.916</b>

##### Ban kiểm soát:

DVT: Ngàn đồng

STT	Họ tên	Chức vụ	Lương	Thưởng	Thù lao năm 2019	Cộng
1	Nguyễn Thị Thùy Dương	Trưởng Ban (độc lập)			53.181	53.181
2	Huỳnh Thị Quế Anh	Thành viên (độc lập)			34.188	34.188
3	Lê Thị Thùy Dương	Thành viên (độc lập)			34.188	34.188
<b>Tổng cộng</b>					<b>121.557</b>	<b>121.557</b>

**VI. Báo cáo tài chính****1. Ý kiến kiểm toán**

Số: 1.0148/21/TC-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày .. tháng 02 năm 2021, từ trang 05 đến trang 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 Phát triển Đô Thị tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C**

ĐÃ KÝ

ĐÃ KÝ

Nguyễn Minh Trí - Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0089-2018-008-1

Nguyễn Thị Ngọc Quỳnh - Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0327-2018-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 02 năm 2021

**2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán****BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>352,353,933,461</b>	<b>368,944,533,708</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>17,877,060,258</b>	<b>48,065,579,391</b>
1. Tiền	111		2,877,060,258	1,065,579,391
2. Các khoản tương đương tiền	112		15,000,000,000	47,000,000,000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</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>88,608,108,815</b>	<b>74,419,129,124</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	72,983,663,478	66,032,311,585
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	490,868,742	2,070,301,766
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.4	15,568,772,313	8,679,183,886
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(435,195,718)	(2,362,668,113)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>245,598,693,296</b>	<b>245,306,629,647</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	245,598,693,296	245,306,629,647
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>270,071,092</b>	<b>1,153,195,546</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	94,121,499	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	869,323,405

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	175,949,593	283.872.141
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B-</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>131,004,687,043</b>	<b>136,316,478,304</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>23,363,850,000</b>	<b>31,261,087,696</b>
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2b	23,363,850,000	31,261,087,696
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
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		-	-
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>6,687,351,832</b>	<b>6,900,176,584</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	6,687,351,832	6,900,176,584
-	- Nguyên giá	222		12,503,823,899	12,503,823,899
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5,816,472,067)	(5,603,647,315)
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		-	-
-	- Nguyên giá	228		-	-
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
-	- Nguyên giá	231		-	-
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>100,919,983,812</b>	<b>98,097,777,344</b>
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.9	100,919,983,812	98,097,777,344
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-



CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>33,501,399</b>	<b>57,436,680</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	33,501,399	57,436,680
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>483,358,620,504</b>	<b>505,261,012,012</b>
<b>C -</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>280,169,467,141</b>	<b>305,862,124,765</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>280,169,467,141</b>	<b>305,862,124,765</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	71,070,892,265	157,890,675,903
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	67,490,968,302	66,814,930,590
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	1,029,213,955	443,361,172
4.	Phải trả người lao động	314	V.13	19,620,000	192,305,640
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	82,642,720,264	48,285,962,253
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		-	-
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	20,107,076,403	29,865,362,355
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	36,251,349,316	-
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.17	155,790,930	1,283,805,880
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	1,401,835,706	1,085,720,972

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		-	-
1.	Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
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		-	-
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
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		-	-
<b>D -</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>203,189,153,363</b>	<b>199,398,887,247</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>203,189,153,363</b>	<b>199,398,887,247</b>
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	165,000,000,000	165,000,000,000
-	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>165,000,000,000</i>	<i>165,000,000,000</i>
-	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>411b</i>		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ	415	V.19	(15,921,068,244)	(15,921,068,244)
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418	V.19	26,592,387,882	24,332,203,414
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	V.19	27,517,833,725	25,987,752,077
-	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>4,386,412,034</i>	<i>25,987,752,077</i>
-	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>23,131,421,691</i>	-
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>440</b>		<b>483,358,620,504</b>	<b>505,261,012,012</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	98,895,763,431	115,374,261,642
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		98,895,763,431	115,374,261,642
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	73,777,472,345	84,845,145,290
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		25,118,291,086	30,529,116,352
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2,499,581,872	1,719,413,490
7. Chi phí tài chính	22		348,137,959	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		348,137,959	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.4	637,350,000	520,950,000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	2,954,123,758	4,401,708,148
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		23,678,261,241	27,325,871,694
11. Thu nhập khác	31	VI.6	3,258,650,753	946,555,022
12. Chi phí khác	32		34,322,624	17,220,858
13. Lợi nhuận khác	40		3,224,328,129	929,334,164
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		26,902,589,370	28,255,205,858
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.12	3,771,167,679	5,653,361,172
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>23,131,421,691</u>	<u>22,601,844,686</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	<u>1,457</u>	<u>1,423</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	<u>1,457</u>	<u>1,423</u>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>26.902.589.370</b>	<b>28.255.205.858</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	212.824.752	212.824.752
- Các khoản dự phòng	03	V.5, 17	(3.055.487.345)	588.154.880
- 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	VI.3	(2.494.456.374)	(1.945.105.855)
- Chi phí lãi vay	06		348.137.959	
- 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>21.913.608.362</b>	<b>27.111.079.635</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(3.507.242.825)	(43.419.639.914)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(3.114.270.117)	33.416.206.307
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(60.792.099.064)	36.186.359.344
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(70.186.218)	39.246.242
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14		(188.973.601)	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.12	(3.807.361.172)	(6.589.961.776)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.18, 19	(1.492.032.841)	(1.713.706.082)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(51.058.557.476)</b>	<b>45.029.583.756</b>



CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22			231.818.182
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		-	
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.4; VI.3	2.614.675.552	1.504.513.700
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>2.614.675.552</b>	<b>1.736.331.882</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	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	V.16	36.251.349.316	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34			
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.15, V.19	(17.995.986.525)	(17.336.608.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>18.255.362.791</b>	<b>(17.336.608.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(30.188.519.133)</b>	<b>29.429.307.638</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>48.065.579.391</b>	<b>18.636.271.753</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>17.877.060.258</b>	<b>48.065.579.391</b>

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

### **a. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

#### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

##### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

##### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh thương mại và dịch vụ.

##### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và đô thị; Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà ở, căn hộ, nhà xưởng và văn phòng; Dịch vụ môi giới bất động sản; San lấp mặt bằng; Tư vấn, thiết kế, giám sát, thi công, xây dựng và hàng trang trí nội thất.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

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

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

##### **6. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 16 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 17 nhân viên).

#### **II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

##### **1. Năm tài chính**

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

#### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

##### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư

hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

## IV. **CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### 1. **Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

### 2. **Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

### 3. **Các khoản phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 06 tháng đến dưới 01 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

### 4. **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.
- Thành phẩm bất động sản: bao gồm toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng bất động sản để đưa bất động sản vào trạng thái sẵn sàng để bán.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ 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. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### 5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ, chi phí bản quyền phần mềm. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

#### Chi phí bản quyền phần mềm

Chi phí bản quyền phần mềm phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 12 tháng.

#### Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 24 tháng.

#### 6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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. 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 40
Máy móc và thiết bị	06 - 07

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 05

## 7. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

## 8. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty chỉ bao gồm dự phòng bảo hành công trình xây dựng.

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành bằng 02% trên doanh thu công trình xây dựng có yêu cầu bảo hành. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên tỷ lệ gia quyền của tất cả các hậu quả có thể xảy ra với các xác suất tương ứng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

## 9. Vốn chủ sở hữu

### *Vốn góp của chủ sở hữu*

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.



**Cổ phiếu quỹ**

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

**10. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và khi có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.

**11. Ghi nhận doanh thu và thu nhập*****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. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

***Doanh thu bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- 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 bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

***Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền***

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

***Tiền lãi***

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

**12. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. 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. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa 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 cơ bản 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, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**13. Các khoản chi phí**

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế 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.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

**14. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

***Thuế thu nhập hiện hành***

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

**Thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**15. Bên liên quan**

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

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**16. Báo cáo theo bộ phận**

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

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

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

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	289.329.611	230.451.207
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.587.730.647	835.128.184
Các khoản tương đương tiền – Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng	<u>15.000.000.000</u>	<u>47.000.000.000</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>17.877.060.258</u></b>	<b><u>48.065.579.391</u></b>

Khoản tiền gửi có kỳ hạn 15.000.000.000 VND đã được cầm cố để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (xem thuyết minh số V.16).

### 2. Phải thu của khách hàng

#### 2.a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bà Trần Thị Tình	12.743.359.177	11.827.564.438
Bà Nguyễn Thị Huệ	12.284.250.000	12.312.000.000
Các khách hàng khác	47.956.054.301	41.892.747.147
<b>Cộng</b>	<b><u>72.983.663.478</u></b>	<b><u>66.032.311.585</u></b>

#### 2.b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bà Trần Thị Tình	6.720.000.000	11.798.717.696
Bà Nguyễn Thị Huệ	-	7.708.500.000
Ông Hồ Hồng Thạch	3.368.250.000	-
Các khách hàng khác	<u>13.275.600.000</u>	<u>11.753.870.000</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>23.363.850.000</u></b>	<b><u>31.261.087.696</u></b>

### 3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Quốc Khải	-	1.658.208.766
Công ty Cổ phần Vạn Hội Phát Fosup	-	346.926.000
Các nhà cung cấp khác	<u>490.868.742</u>	<u>65.167.000</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>490.868.742</u></b>	<b><u>2.070.301.766</u></b>

**4. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho số tiền nhận trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản	818.898.298	-	727.547.246	-
Thuế GTGT đầu ra cho số tiền nhận trước của khách hàng theo tiến độ thanh toán	3.548.955.015	-	1.906.914.899	-
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	136.849.315	-	257.068.493	-
Các khoản ký cược, ký quỹ ngắn hạn	6.169.398	-	6.092.007	-
Tạm ứng	5.277.288	-	120.875.630	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	11.052.622.999	-	5.660.685.611	-
<b>Cộng</b>	<b>15.568.772.313</b>	<b>-</b>	<b>8.679.183.886</b>	<b>-</b>

**5. Nợ xấu**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Quốc Khải - ứng trước tiền hàng	Trên 03 năm	435.195.718	-	Trên 03 năm	1.658.208.766	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	Trên 03 năm	-	-	Trên 03 năm	704.459.347	-
<b>Cộng</b>		<b>435.195.718</b>	<b>-</b>		<b>2.362.668.113</b>	<b>-</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.362.668.113	2.484.168.113
Hoàn nhập dự phòng	(1.927.472.395)	(121.500.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>435.195.718</b>	<b>2.362.668.113</b>

**6. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	30.996.914.956	-	13.759.680.134	-
Thành phẩm bất động sản	214.601.778.340	-	231.546.949.513	-
<b>Cộng</b>	<b>245.598.693.296</b>	<b>-</b>	<b>245.306.629.647</b>	<b>-</b>

**7. Chi phí trả trước****7.a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	6.100.000	-
Chi phí bản quyền phần mềm		

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	88.021.499	-
<b>Cộng</b>	<b><u>94.121.499</u></b>	<b><u>-</u></b>

**7.b. Chi phí trả trước dài hạn**

Chi phí công cụ, dụng cụ.

**8. Tài sản cố định hữu hình**

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	8.799.523.183	1.919.549.712	1.231.372.845	553.378.159	12.503.823.899
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>8.799.523.183</u></b>	<b><u>1.919.549.712</u></b>	<b><u>1.231.372.845</u></b>	<b><u>553.378.159</u></b>	<b><u>12.503.823.899</u></b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	286.533.300	1.812.883.046	1.231.372.845	417.313.250	3.748.102.441
Chờ thanh lý	-	106.666.666	-	136.064.909	242.731.575
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	1.899.346.599	1.919.549.712	1.231.372.845	553.378.159	5.603.647.315
Khấu hao trong năm	212.824.752	-	-	-	212.824.752
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>2.112.171.351</u></b>	<b><u>1.919.549.712</u></b>	<b><u>1.231.372.845</u></b>	<b><u>553.378.159</u></b>	<b><u>5.816.472.067</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	6.900.176.584	-	-	-	6.900.176.584
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>6.687.351.832</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>6.687.351.832</u></b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

**9. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

Dự án của Công ty còn dở dang vượt quá chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường.

**10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b><u>65.524.163.652</u></b>	<b><u>150.803.527.234</u></b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	21.169.696.955	15.743.706.774
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	42.856.383.000	132.856.383.000
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	1.498.083.697	2.158.770.460
Công ty Cổ phần Nước – Môi trường Bình Dương	-	44.667.000
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b><u>5.546.728.613</u></b>	<b><u>7.087.148.669</u></b>
Các nhà cung cấp khác	5.546.728.613	7.087.148.669
<b>Cộng</b>	<b><u>71.070.892.265</u></b>	<b><u>157.890.675.903</u></b>

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

### 11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bà Đoàn Thị Giáp	10.359.000.200	10.359.000.200
Ông Huỳnh Trục Sơ	-	12.236.100.000
Bà Trần Thị Kim Ánh	8.800.300.872	15.487.500.000
Ông Nguyễn Thế Anh	17.520.000.000	-
Các khách hàng khác	30.811.667.230	28.732.330.390
<b>Cộng</b>	<b>67.490.968.302</b>	<b>66.814.930.590</b>

### 12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	4.134.302.936	(3.536.867.358)	597.435.578	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	443.361.172	-	3.771.167.679	(3.807.361.172)	407.167.679	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	- 275.370.659	-	99.421.066	-	-	- 175.949.593
Thuế thu nhập cá nhân	-	8.501.482	648.194.929	(615.082.749)	24.610.698	-
Các loại thuế khác	-	-	3.722.624	(3.722.624)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>443.361.172</b>	<b>283.872.141</b>	<b>8.656.809.234</b>	<b>(7.963.033.903)</b>	<b>1.029.213.955</b>	<b>175.949.593</b>

*Thuế giá trị gia tăng*

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

*Thuế thu nhập doanh nghiệp*

**Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay		Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	26.902.589.370	28.020.370.621	28.255.205.858
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:			
- Các khoản điều chỉnh tăng	34.322.624	11.600.000	11.600.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-	-
Thu nhập tính thuế	26.936.911.994	28.031.970.621	28.266.805.858
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>5.387.382.399</b>		<b>5.653.361.172</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm (*)</b>	<b>(1.616.214.720)</b>		<b>-</b>
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp</b>	<b>3.771.167.679</b>	<b>5.606.394.124</b>	<b>5.653.361.172</b>

(\*) Thuế TNDN được giảm 30% theo Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 29/09/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 116/2020/QH14 của Quốc hội.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản**

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

*Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**13. Phải trả người lao động**

Tiền lương còn phải trả cho người lao động.

**14. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>82.438.555.906</b>	<b>48.240.962.253</b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp		
- CTCP - Phải trả tiền sử dụng đất	82.438.555.906	48.240.962.253
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>204.164.358</b>	<b>45.000.000</b>
Lãi vay phải trả	159.164.358	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	45.000.000	45.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>82.642.720.264</u></b>	<b><u>48.285.962.253</u></b>

**15. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>23.524.375.000</b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp		
- CTCP - Thu hộ tiền đất	-	23.524.375.000
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>20.107.076.403</b>	<b>6.340.987.355</b>
Kinh phí công đoàn	38.746.982	16.455.007
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	847.083.900	1.310.062.425
Tiền đặt cọc thuê, mua nhà	3.452.100.000	3.999.200.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	15.769.145.521	1.015.269.923
<b>Cộng</b>	<b><u>20.107.076.403</u></b>	<b><u>29.865.362.355</u></b>

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

**16. Vay ngắn hạn**



Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương để bổ sung vốn lưu động với lãi suất từ 5%-7%/năm, thời hạn vay 11 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cầm cố hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (xem thuyết minh số V.1).

Chi tiết số phát sinh về khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Số tiền vay phát sinh	36.251.349.316	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>36.251.349.316</b>	<b>-</b>

#### 17. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Dự phòng nợ phải trả ngắn hạn liên quan đến bảo hành công trình xây dựng. Chi tiết phát sinh như sau:

Số đầu năm	1.283.805.880
Tăng do trích lập	1.064.510.930
Số hoàn nhập	(2.192.525.880)
<b>Số cuối năm</b>	<b>155.790.930</b>

#### 18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Công ty chỉ có Quỹ khen thưởng. Chi tiết phát sinh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.085.720.972	828.077.502
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	1.130.092.234	1.232.093.470
Chi quỹ	(813.977.500)	(974.450.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.401.835.706</b>	<b>1.085.720.972</b>

#### 19. Vốn chủ sở hữu

##### 19.a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	165.000.000.000	(15.921.068.244)	21.868.016.474	25.354.451.883	196.301.400.113
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	22.601.844.686	22.601.844.686
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	2.464.186.940	(3.696.280.410)	(1.232.093.470)
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	-	(17.533.008.000)	(17.533.008.000)
Thù lao Hội đồng quản trị, thưởng Ban điều hành trong năm trước	-	-	-	(739.256.082)	(739.256.082)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>165.000.000.000</b>	<b>(15.921.068.244)</b>	<b>24.332.203.414</b>	<b>25.987.752.077</b>	<b>199.398.887.247</b>
Số dư đầu năm nay	165.000.000.000	(15.921.068.244)	24.332.203.414	25.987.752.077	199.398.887.247
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	23.131.421.691	23.131.421.691
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	-	2.260.184.468	(3.390.276.702)	(1.130.092.234)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	(17.533.008.000)	(17.533.008.000)
Thù lao Hội đồng quản trị, thưởng Ban điều hành	-	-	-	(678.055.341)	(678.055.341)

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
trong năm nay					
Số dư cuối năm nay	<u>165.000.000.000</u>	<u>(15.921.068.244)</u>	<u>26.592.387.882</u>	<u>27.517.833.725</u>	<u>203.189.153.363</u>

**19.b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	84.150.000.000	84.150.000.000
Các cổ đông khác <sup>(*)</sup>	80.850.000.000	80.850.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>165.000.000.000</u></b>	<b><u>165.000.000.000</u></b>

<sup>(\*)</sup> Trong đó số cổ phiếu quỹ được Công ty mua lại là 1.889.160 cổ phiếu, tương ứng với 18.891.600.000 VND.

**19.c. Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	16.500.000	16.500.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	16.500.000	16.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	16.500.000	16.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.889.160	1.889.160
- Cổ phiếu phổ thông	1.889.160	1.889.160
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.610.840	14.610.840
- Cổ phiếu phổ thông	14.610.840	14.610.840
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**19.d. Phân phối lợi nhuận**

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2020 số 01/NQ/ĐHĐCĐ/2020 ngày 05 tháng 3 năm 2020 như sau:

	VND
• Trích Quỹ đầu tư phát triển	: 2.260.184.468
• Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 1.130.092.234
• Thù lao Hội đồng quản trị, thưởng Ban điều hành	: 678.055.341
• Chia cổ tức cho các cổ đông	: 17.533.008.000

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1.a. Tổng doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán bất động sản	97.239.062.929	115.374.261.642
Doanh thu khác	1.656.700.502	-
<b>Cộng</b>	<b><u>98.895.763.431</u></b>	<b><u>115.374.261.642</u></b>

**1.b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan**

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của thành phẩm và hàng hóa bất động sản đã bán	73.621.681.415	84.845.145.290
Giá vốn khác	155.790.930	-
<b>Cộng</b>	<b><u>73.777.472.345</u></b>	<b><u>84.845.145.290</u></b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.494.456.374	1.713.287.673
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	5.125.498	6.125.817
<b>Cộng</b>	<b><u>2.499.581.872</u></b>	<b><u>1.719.413.490</u></b>

**4. Chi phí bán hàng**

Chi phí hoa hồng môi giới bất động sản.

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	3.511.247.485	3.446.789.952
Chi phí vật liệu quản lý	102.104.058	100.339.920
Chi phí khấu hao tài sản cố định	212.824.752	212.824.752
(Hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	(1.927.472.395)	(121.500.000)
Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	5.716.026
Chi phí dịch vụ mua ngoài	524.633.338	348.679.411
Các chi phí khác	524.786.520	408.858.087
<b>Cộng</b>	<b><u>2.954.123.758</u></b>	<b><u>4.401.708.148</u></b>

**6. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	1.974.844.873	-
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	231.818.182
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	1.283.805.880	574.151.000
Các khoản thu nhập khác	-	140.585.840
<b>Cộng</b>	<b><u>3.258.650.753</u></b>	<b><u>946.555.022</u></b>

**7. Lãi trên cổ phiếu****7.a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	23.131.421.691	22.601.844.686
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.156.571.000)	(1.130.092.000)
Trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban điều hành	(693.943.000)	(678.055.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	21.280.907.691	20.793.697.686
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	14.610.840	14.610.840
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>1.457</u></b>	<b><u>1.423</u></b>

**7.b. Thông tin khác**

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

**8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	182.347.677	237.534.947
Chi phí nhân công	3.511.247.485	3.446.789.952
Chi phí khấu hao tài sản cố định	212.824.752	212.824.752
Chi phí dịch vụ mua ngoài	94.355.827.386	81.164.654.165
Chi phí khác	550.774.274	407.226.802
<b>Cộng</b>	<b><u>98.813.021.574</u></b>	<b><u>85.469.030.618</u></b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	1.033.640.000	1.049.380.000
Tiền thưởng	517.275.947	597.638.694
<b>Cộng</b>	<b><u>1.550.915.947</u></b>	<b><u>1.647.018.694</u></b>

**1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Khoáng sản Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Dược Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Tư vấn Đầu tư Xây dựng Việt	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Setia - Becamex	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp và Đô thị Việt Nam - Singapore (VSIP JSC)	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Bảo hiểm Hùng Vương	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Nước & Môi trường Bình Dương	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển & Công nghệ	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	Công ty liên kết với Công ty mẹ



Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP</b>		
Mua dịch vụ	100.125.720	146.741.956
Chia cổ tức	10.098.000.000	10.098.000.000
Tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trích trước	34.197.593.653	48.240.962.253
<b>Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex</b>		
Phí dịch vụ	28.596.000	29.348.000
<b>Công ty Cổ phần Công nghệ &amp; Truyền thông Việt Nam</b>		
Thi công công trình	1.219.860.852	3.248.753.000
Phí dịch vụ	155.621.771	25.476.352
<b>Công ty Cổ phần Nước &amp; Môi trường Bình Dương</b>		
Tiền nước	-	42.724.800

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

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.10, V.14 và V.15.

## 2. Thông tin về bộ phận

Công ty hoạt động trong lĩnh vực chính là đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và đô thị. Hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện chủ yếu ở tỉnh Bình Dương.

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

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

Bình Dương, ngày 15 tháng 03 năm 2021

Xác nhận của đại diện theo pháp luật của Công ty

Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Đồng