

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG THANH NIÊN**

*Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017
đã được kiểm toán*



Được kiểm toán bởi

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)

Địa chỉ: 29 Võ Thị Sáu, Phường ĐaKao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	03 - 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 - 06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	07 - 08
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	09 - 09
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 - 10
- Bản thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 32



Ông	Hồ Văn Thoại	Thành viên
Ban Tổng Giám đốc		
Ông	Lê Thành Nhơn	Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Tin	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Phạm Tuấn Thức	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Tiến Hiệp	Phó Tổng Giám đốc
Ban Kiểm soát		
Bà	Trần Thị Huỳnh Yến	Trưởng ban
Ông	Nguyễn Phú Trung	Thành viên
Ông	Hồ Tấn Nhựt	Thành viên

7. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) đã thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính cho Công ty.

8. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này.
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 2017, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt báo cáo tài chính

Chủ tịch HĐQT - Đại diện pháp luật của Công ty phê duyệt Báo cáo Ban Tổng Giám đốc và Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2017 của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thanh Niên.

Lập, ngày 23 tháng 03 năm 2018

Thay mặt Hội đồng Quản trị
Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Xuân Diện



Lập, ngày 23 tháng 03 năm 2018

T.M. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Lê Thành Nhơn



Số ~~2018~~ BCKT/TC/2018/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc
của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên được lập ngày 26/02/2018 từ trang 07 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính 2017.

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 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Liên quan đến Dự án khu nhà ở Thanh niên thuộc Xã Phước Lộc, Huyện Nhà Bè, TP.HCM, Công ty đã tạm ghi nhận doanh thu và kết chuyển vào lợi nhuận từ năm 2009 một phần tiền nhận trước từ nhà đầu tư liên kết (tương ứng với số lợi nhuận sau thuế đến ngày 31/12/2017 là 4.469.610.686 đồng), tuy nhiên đến thời điểm phát hành báo cáo này chúng tôi chưa thu thập được tài liệu xác đáng theo qui định để ghi nhận khoản tiền trên vào doanh thu.

Công ty đã vốn hóa 16.211.926.722 đồng chi phí lãi vay của hoạt động kinh doanh xây lắp phát sinh trước năm 2014 vào chi phí dự án Phước Lộc - Nhà Bè.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 Xây dựng Thanh Niên tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng 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.

Ngày 23 tháng 03 năm 2018

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

Kế toán và Kiểm toán Phía Nam

Phó Tổng Giám đốc

DỊCH VỤ TƯ VẤN
TÀI CHÍNH KẾ TOÁN
VÀ KIỂM TOÁN
PHÍA NAM

Lê Văn Tuấn

Số giấy CNĐKHN kiểm toán: 0479-2018-142-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Mỹ Ngọc

Số giấy CNĐKHN kiểm toán: 1091-2018-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		467.767.223.129	537.703.754.504
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	60.897.115.432	61.359.625.776
1. Tiền	111		60.897.115.432	61.359.625.776
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		154.093.068.664	113.936.670.081
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	130.189.992.331	64.003.162.576
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.03a	25.051.396.658	51.088.368.580
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.148.320.325)	(1.154.861.075)
IV. Hàng tồn kho	140	V.04	252.742.855.118	353.118.874.272
1. Hàng tồn kho	141		252.742.855.118	353.118.874.272
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		34.183.915	9.288.584.375
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.07a	15.565.000	87.060.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			3.923.943.930
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153	V.09b	18.618.915	5.277.580.445
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		28.644.515.325	5.376.463.547
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		578.101.675	233.938.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.03b	578.101.675	233.938.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		23.266.413.650	342.525.547
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.05	21.872.136.950	342.525.547
- Nguyên giá	222		23.111.559.795	1.369.504.678
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.239.422.845)	(1.026.979.131)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.06	1.394.276.700	
- Nguyên giá	228		1.394.276.700	
- Giá trị hao mòn lũy kế	229			
III. Bất động sản đầu tư	230			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.08	4.800.000.000	4.800.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		4.800.000.000	4.800.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260			
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.07b		
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		496.411.738.454	543.080.218.051



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		432.332.151.686	484.489.819.688
I. Nợ ngắn hạn	310		432.332.151.686	484.489.819.688
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311			
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		80.156.804.034	65.446.937.322
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.09a	845.273.260	334.751.088
4. Phải trả người lao động	314			
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.10	468.034.637	349.671.364
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.11	340.440.488.231	387.727.689.485
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	9.844.961.058	30.064.801.945
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		550.000.000	550.000.000
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		26.590.466	15.968.484
II. Nợ dài hạn	330			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.09b		
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.10b		
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.11b		
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		64.079.586.768	58.590.398.363
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.13	64.079.586.768	58.590.398.363
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		30.000.000.000	30.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		30.000.000.000	30.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.200.000.000	1.200.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		15.522.513.140	14.865.851.158
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận chưa phân phối	421		17.357.073.628	12.524.547.205
- Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		9.241.223.241	8.508.448.439
- Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này	421b		8.115.850.387	4.016.098.766
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		496.411.738.454	543.080.218.051

Người lập biểu

Hà Thị Liên Hoa

Hà Thị Liên Hoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hiền

Nguyễn Thị Hiền

Lập, ngày 26 tháng 02 năm 2018

Tổng Giám đốc



Lê Thành Nhơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	520.679.179.643	515.947.037.939
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		520.679.179.643	515.947.037.939
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	505.086.651.478	500.454.855.163
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		15.592.528.165	15.492.182.776
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	1.410.963.817	3.279.852.081
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	711.113.886	2.224.441.167
+ Trong đó: chi phí lãi vay	23		605.474.886	2.117.868.167
8. Chi phí bán hàng	25	VI.07.a		
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07.b	7.884.972.491	8.465.814.295
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.407.405.605	8.081.779.395
11. Thu nhập khác	31	VI.05	2.049.262.505	930.846.312
12. Chi phí khác	32	VI.06	75.493.246	
13. Lợi nhuận khác	40		1.973.769.259	930.846.312
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		10.381.174.864	9.012.625.707
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	2.265.324.477	1.866.526.941
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8.115.850.387	7.146.098.766
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	2.705	2.163
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	2.705	2.163

Người lập biểu



Hà Thị Liên Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hiền



Lập, ngày 26 tháng 02 năm 2018

Tổng Giám đốc

Lê Thành Nhơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		10.381.174.864	9.012.625.707
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		212.443.714	136.950.468
- Các khoản dự phòng	03		(6.540.750)	(5.000.000)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.412.963.817)	(3.279.852.081)
- Chi phí lãi vay	06		605.474.886	2.117.868.167
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		9.779.588.897	7.982.592.261
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(31.311.116.048)	69.242.008.742
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		100.376.019.154	(139.505.349.406)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(32.133.773.574)	82.240.233.498
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		71.495.000	26.450.000
- Tiền lãi vay đã trả	14		(605.474.886)	(2.117.868.167)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.080.000.000)	(1.743.798.510)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(516.040.000)	(433.619.409)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		43.580.698.543	15.690.649.009
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(23.136.331.817)	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			(3.200.000.000)
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		1.412.963.817	3.279.852.081
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(21.723.368.000)	79.852.081
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		20.937.287.428	91.259.248.160
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(41.157.128.315)	(109.043.763.078)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.100.000.000)	(887.891.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(22.319.840.887)	(18.672.406.418)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(462.510.344)	(2.901.905.328)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		61.359.625.776	64.261.531.104
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		60.897.115.432	61.359.625.776

Người lập biểu

Hà Thị Liên Hoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hiền



Lập, ngày 26 tháng 02 năm 2018

Ông Giám đốc

Lê Thành Nhơn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

I. Đặc điểm hoạt động của Công ty

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước - Công ty Xây dựng Thanh Niên theo Quyết định số 5758/QĐ-UBND ngày 11/11/2005 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty hoạt động theo Giấy chứng đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần lần đầu số 0301465263 ngày 06 tháng 04 năm 2009, thay đổi lần thứ năm ngày 23 tháng 09 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: 30.000.000.000 VND

Vốn góp của Công ty tại ngày 31/12/2017: 30.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 40 Hoàng Việt, Phường 4, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, thương mại, dịch vụ xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

Xây dựng và sửa chữa các công trình công nghiệp, dân dụng, thủy lợi và giao thông. Trang trí nội thất. Thiết kế công trình dân dụng cấp 2,3 và nhà dân. Xây dựng nhà để bán. Kinh doanh vật liệu xây dựng và vật liệu trang trí nội thất. Sản xuất, mua bán, lắp đặt các loại đồ dùng nội thất gia dụng, trang thiết bị văn phòng, trường học, trang thiết bị y tế, thiết bị phòng cháy chữa cháy (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở). Sản xuất, lắp đặt mặt bằng. Thi công hạ tầng kỹ thuật các công trình giao thông (cầu, đường, bến cảng, sân bay). Xây dựng, lắp đặt các công trình điện, cấp thoát nước, công trình liên quan đến môi trường (hệ thống xử lý nước thải). Đầu tư xây dựng, kinh doanh khai thác các dự án hạ tầng kỹ thuật đô thị, các khu công nghiệp. Đập phá, tháo dỡ các công trình cũ. Sản xuất, mua bán cầu kiện kim loại (không sản xuất tại trụ sở). Xây dựng và lắp đặt kết cấu thép nhà xưởng công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp: xây dựng và hoàn thiện. Tư vấn đầu tư, lập dự án đầu tư. Quản lý dự án các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp. Tư vấn đấu thầu. Đầu tư xây dựng, kinh doanh khu du lịch, cao ốc văn phòng, nhà ở. Kinh doanh lưu trú du lịch: khách sạn, nhà nghỉ dưỡng (không kinh doanh tại trụ sở). Kinh doanh bất động sản. Sản xuất, lắp đặt, cho thuê, mua bán thiết bị - máy móc ngành xây dựng, công nghiệp, thiết bị dụng cụ thể dục thể thao, cốc, dầm, bê tông; thi công xây lắp, sửa chữa, bảo trì thiết bị công trình bu rơ điện, đường điện và trạm biến thế điện, hệ thống điều hòa nhiệt độ, thang máy (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải và xi mạ điện). Chế biến, mua bán sản phẩm gỗ (trừ chế biến gỗ). Khai thác khoáng sản (không khai thác tại trụ sở).

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán

1. Chế độ kế toán

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



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

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

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày báo cáo có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá bình quân gia quyền di động.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ;
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư như: Đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

a. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.



Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng đầu tư tài chính: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi cần được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

c. Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong kỳ. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

d. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Là các khoản 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.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

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

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.



Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường;
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí hoàn thiện, chi phí bán hàng tăng lên thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính. Nếu thuế GTGT đầu vào được khấu trừ, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu không bao gồm thuế GTGT đầu vào.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí sản xuất kinh doanh đối với TSCĐ có liên quan đến sản xuất kinh doanh. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính và các Thông tư bổ sung sửa đổi.

Thời gian khấu hao cụ thể được ước tính như sau:

Máy móc thiết bị	04-07	năm
Phương tiện vận tải	10	năm
Thiết bị văn phòng	05	năm
Tài sản vô hình và tài sản khác	05	năm



6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

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

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

8. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế 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 được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau.

Các khoản chênh lệch tỷ giá được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.

c. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Khi phân phối lợi nhuận cần 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, lợi nhuận của công ty.

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

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

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

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập 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.

050117
CÔNG
SÁCH NHIỆM
CH VỤ T
CHÍNH K
VA KIỂM
PHẦN
- T.P.H

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

d. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

12. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho mà được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuê môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác ...

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

16. 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 trong hình thức pháp lý.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	461.837.891	220.719.211
- Tiền gửi ngân hàng	60.435.277.541	61.138.906.565
- Các khoản tương đương tiền		
Tổng cộng	60.897.115.432	61.359.625.776

2. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Phải thu khách hàng ngắn hạn	130.189.992.331	64.003.162.576
- Ban QLDA quận Gò Vấp	8.047.987.670	3.740.653.542
- Ban QLDA quận 2	3.241.446.579	805.959.820
- Chi cục quản lý thị trường TP	11.705.820.850	
- Ban QLDA quận Tân Phú	16.557.185.000	
- Ban QL ĐTXD các CT thuộc bộ giáo dục đào tạo	9.477.021.154	
- Ban QLDA huyện Nhà Bè	8.276.819.826	2.597.013.145
- Liên hiệp HTX thương mại TP.HCM	12.194.194.153	12.757.498.036
- Cty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc	1.552.946.368	5.172.152.465
- Cty TNHH Sài Gòn - Gia Lai	6.562.477.519	
- Cty TNHH MTV phát triển công viên phần mềm Quang Trung	6.091.815.154	5.823.021.885
- Thành đoàn TP.HCM	15.747.371.000	
- Các đối tượng khác	30.734.907.058	33.106.863.683
b. Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	-	-

3. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Phải thu ngắn hạn khác	25.051.396.658	1.148.320.325	51.088.368.580	1.154.861.075
- Tạm ứng	449.667.729		707.003.460	
- Phải thu khác	24.601.728.929	1.148.320.325	50.381.365.120	1.154.861.075
+ Phí đầu tư phải thu các Đội	1.025.752.188		1.623.622.823	
+ Thuế TNDN tạm nộp	1.968.656.951		1.742.172.698	
+ Ứng kinh phí cho Đội xây dựng công trình	21.208.602.332	1.148.320.325	46.742.331.378	1.154.861.075
+ Các khoản phải thu khác	398.717.458		273.238.221	
b. Phải thu dài hạn khác	578.101.675	-	233.938.000	
- Ký cược, ký quỹ	578.101.675		233.938.000	
Tổng cộng	25.629.498.333	1.148.320.325	51.322.306.580	1.154.861.075

4. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí đầu tư dự án Phước Lộc, Nhà Bè	207.949.726.847		181.130.789.533	
- Chi phí các công trình xây dựng dở dang	44.793.128.271		171.988.084.739	
- Chi phí đầu tư dự án Bình Thạnh				
Tổng cộng	252.742.855.118		353.118.874.272	

5. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình			
1. Số dư đầu năm		1.369.504.678	1.369.504.678
2. Số tăng trong năm	21.742.055.117	-	21.742.055.117
- Mua trong năm	21.742.055.117		21.742.055.117
- Tặng khác			
3. Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			
4. Số dư cuối năm	21.742.055.117	1.369.504.678	23.111.559.795
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
1. Số dư đầu năm	-	1.026.979.131	1.026.979.131
2. Khấu hao trong năm	75.493.246	136.950.468	212.443.714
- Khấu hao tăng trong năm	75.493.246	136.950.468	212.443.714
- Tặng khác			
3. Giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý nhượng bán			
- Giảm khác			
4. Số dư cuối năm	75.493.246	1.163.929.599	1.239.422.845
III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình			
1. Tại ngày đầu năm	-	342.525.547	342.525.547
2. Tại ngày cuối năm	21.666.561.871	205.575.079	21.872.136.950

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: VND.

6. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất không thời hạn	TSCĐ Vô hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ vô hình			
1. Số dư đầu năm			-
2. Số tăng trong năm	1.394.276.700		1.394.276.700
- Mua trong kỳ	1.394.276.700		1.394.276.700
- Tặng khác			
3. Số giảm trong kỳ			-
4. Số dư cuối kỳ	1.394.276.700		1.394.276.700
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
1. Số dư đầu năm			
2. Khấu hao trong kỳ			
- Khấu hao tăng trong năm			
3. Giảm trong năm			
4. Số dư cuối năm			
III. Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình			
1. Tại ngày đầu năm			
2. Tại ngày cuối năm	1.394.276.700		1.394.276.700

Ghi chú: Tài sản cố định vô hình tăng trong năm 2017 là là Quyền sử dụng đất không thời hạn tại trụ sở văn phòng mới tại địa chỉ 80 Bạch Đằng Quận Tân Bình - TP.HCM.



7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

- a. Ngắn hạn**
- Chi phí trả trước thuê hoạt động TSCĐ
 - Chi phí may đồng phục
 - Chi phí sửa chữa văn phòng, nhà xưởng
- Cộng**
- b. Dài hạn**
- CCDC xuất dùng
 - Chi phí sửa chữa văn phòng, nhà xưởng
- Cộng**

Số cuối năm	Số đầu năm
15.565.000	87.060.000
15.565.000	87.060.000

8. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

- c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**
- Đầu tư vào công ty con
 - Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết
 - + Công ty CP Vật liệu Xây dựng Thanh niên Việt (*)
 - Đầu tư vào các đơn vị khác

Cộng

Ghi chú

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý
	4.800.000.000	4.800.000.000	4.800.000.000	4.800.000.000
	4.800.000.000	4.800.000.000	4.800.000.000	4.800.000.000
	4.800.000.000	4.800.000.000	4.800.000.000	4.800.000.000
Cộng	4.800.000.000	4.800.000.000	4.800.000.000	4.800.000.000

(*) Đến thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty đã góp đủ 30% vốn điều lệ vào Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Thanh Niên Việt. Dự án nhà máy Gạch không nung của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Thanh Niên Việt đã hoàn thành, bắt đầu sản xuất và đưa vào tiêu thụ sản phẩm từ tháng 10/2016.



9. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN NỢ CHO NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Phải nộp trong kỳ	Đã nộp trong kỳ	Số cuối năm
a. Phải nộp	334.751.088	18.848.944.937	18.338.422.765	845.273.260
Thuế giá trị gia tăng		15.871.752.479	15.602.027.028	269.725.451
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu				
Thuế xuất nhập khẩu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	314.821.569	2.265.324.477	2.080.000.000	500.146.046
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm				
nộp theo tiến độ thu dự án	15.933.803	226.484.253	242.418.056	
Thuế thu nhập cá nhân	3.995.716	477.582.132	406.176.085	75.401.763
Thuế khác		7.801.596	7.801.596	
b. Phải thu	5.277.580.445	(5.258.961.530)		18.618.915
Thuế giá trị gia tăng	5.258.961.530	(5.258.961.530)		
Thuế xuất nhập khẩu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp				
Thuế thu nhập cá nhân				
Thuế khác	18.618.915			18.618.915

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

10. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	468.034.637	349.671.364
- Chi phí phải trả khác	468.034.637	349.671.364
- Lãi vay, trái phiếu		
b. Dài hạn		
Tổng cộng	468.034.637	349.671.364

11. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	340.440.488.231	387.727.689.485
- Tài sản thừa chờ xử lý		
- KPCD, BHXH, BHYT, BHTN	114.805.003	109.728.523
- Ôm đầu thai sản		
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	31.383.274	1.405.061.261
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	652.854.400	3.362.463.500
- Phải trả tiền vật tư nhân công cho các đội xây dựng	168.483.875.055	234.349.319.532
- Phải trả tiền vật tư nhân công cho các đội thi công dự án	3.485.476.298	3.485.476.298
- Phải trả vốn góp thực hiện dự án Phước Lộc, Nhà Bè	167.360.380.526	144.197.100.190
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	311.713.675	818.540.181
b. Dài hạn		
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán		

12. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	9.844.961.058	9.844.961.058	20.937.287.428	41.157.128.315	30.064.801.945	30.064.801.945
- Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Sờ GD II (1)	2.944.961.058	2.944.961.058	3.500.000.000	8.383.177.326	4.883.177.326	4.883.177.326
- Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Chợ Lớn (2)	6.900.000.000	6.900.000.000	17.437.287.428	32.773.950.989	18.281.624.619	18.281.624.619
- Vay các tổ chức và cá nhân khác	2.000.000.000	2.000.000.000			6.900.000.000	6.900.000.000
· Thành đoàn Thành phố Hồ Chí Minh (3)	1.500.000.000	1.500.000.000			2.000.000.000	2.000.000.000
· Công ty TNHH MTV Lê Quang Lộc (4)	3.400.000.000	3.400.000.000			1.500.000.000	1.500.000.000
· Ông Nguyễn Quốc Hải (5)					3.400.000.000	3.400.000.000
b. Vay dài hạn						
Tổng cộng	9.844.961.058	9.844.961.058	20.937.287.428	41.157.128.315	30.064.801.945	30.064.801.945

Ghi chú:

(1) Khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Giao dịch 2 theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 721/2014/HĐ ngày 01/09/2014, hạn mức tối đa là 200 tỷ, thời hạn rút vốn đến ngày 13/08/2015. Văn bản sửa đổi BS HĐTD 01-2016/62566/HĐTD ngày 05/10/2016 đến hết ngày 15/09/2017 với hạn mức tối đa là 150 tỷ. Hợp đồng tín dụng nhằm bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh, cấp bảo lãnh, các hình thức bảo đảm tiền vay; tài sản của doanh nghiệp và của bên thứ ba, toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh, các khoản thu theo hợp đồng kinh tế.

(2) Đây là khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Chợ Lớn theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 875/2012/HĐ ngày 09/07/2012, văn bản sửa đổi bổ sung số 2814/2016/62566/HĐTD ngày 15/09/2017 điều chỉnh tăng hạn mức lên 200 tỷ. Hợp đồng tín dụng nhằm bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh và phát hành L/C. Các hình thức bảo đảm tiền vay; tài sản của doanh nghiệp và của bên thứ ba, toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh, các khoản thu theo hợp đồng kinh tế.

(3) Đây là khoản vay ngắn hạn của Thành Đoàn Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng số 02/2014 ngày 24/07/2014 với số tiền là 2 tỷ, lãi suất 11%/năm, phụ lục số 01/2015 ngày 24/01/2015 gia hạn thời gian vay đến ngày 24/01/2016, phụ lục số 01/2016 ngày 25/01/2016 gia hạn thời gian vay đến ngày 24/01/2017. Mục đích để thi công công trình Dự án Phước Lộc Nhà Bè.

(4) Đây là khoản vay ngắn hạn của Công ty TNHH MTV Lê Quang Lộc theo hợp đồng số 04/2014 ngày 13/08/2014 với số tiền là 3 tỷ, lãi suất 12%/năm, phụ lục số 03/2015 ngày 23/01/2015 giảm số tiền vay 1,5 tỷ lãi suất 11%/năm gia hạn thời gian vay đến ngày 13/02/2016, phụ lục số 03/2016 ngày 13/02/2016 gia hạn thời gian vay đến ngày 13/02/2017. Mục đích để thi công công trình Dự án Phước Lộc Nhà Bè.

(5) Đây là khoản vay ngắn hạn của Ông Nguyễn Quốc Hải theo hợp đồng số 03/2014 ngày 24/07/2014 với số tiền là 2 tỷ đồng và hợp đồng số 05/2014 ngày 03/12/2014 với số tiền là 5 tỷ đồng, lãi suất 11%/năm. Phụ lục số 02/2015 ngày 24/01/2015 (hợp đồng 2 tỷ) gia hạn thời gian đến ngày 24/01/2016, Phụ lục số 04/2015 ngày 03/06/2015 (hợp đồng 5 tỷ) gia hạn thời gian đến ngày 03/06/2016. Phụ lục số 02/2016 ngày 25/01/2016 (hợp đồng 2 tỷ) gia hạn thời gian đến ngày 24/01/2017 (thanh lý ngày 31/08/2016), Phụ lục số 04/2016 ngày 03/06/2016 (hợp đồng 5 tỷ) gia hạn thời gian đến ngày 03/06/2017. Mục đích để thi công công trình Dự án Phước Lộc Nhà Bè.



13. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
a. Số dư đầu năm trước	30.000.000.000	1.200.000.000		14.417.736.692		9.849.677.371	55.467.414.063
- Tăng vốn trong năm trước							-
- Lợi nhuận tăng trong năm trước						7.146.098.766	7.146.098.766
- Trích lập theo Nghị quyết HĐQT							
. Quỹ Đầu tư phát triển				448.114.466		(448.114.466)	-
. Quỹ Dự phòng tài chính							-
. Quỹ Khen thưởng phúc lợi						(293.114.466)	(293.114.466)
. Chia cổ tức năm 2015						(600.000.000)	(600.000.000)
- Tạm trích lập các quỹ							
. Quỹ Khen thưởng phúc lợi						(130.000.000)	(130.000.000)
. Chia cổ tức năm 2016						(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
b. Số dư đầu năm nay	30.000.000.000	1.200.000.000		14.865.851.158		12.524.547.205	58.590.398.363
- Tăng vốn trong năm nay							
- Lợi nhuận tăng trong kỳ						8.115.850.387	8.115.850.387
- Trích lập theo Nghị quyết HĐQT 2017							
. Quỹ Đầu tư phát triển				656.661.982		(656.661.982)	-
. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu							-
. Quỹ Khen thưởng phúc lợi						(526.661.982)	(526.661.982)
. Chia cổ tức năm 2016						(2.100.000.000)	(2.100.000.000)
- Tạm trích lập các quỹ							
. Quỹ Khen thưởng phúc lợi							-
. Chia cổ tức năm 2017							-
c. Số dư cuối kỳ này	30.000.000.000	1.200.000.000		15.522.513.140		17.357.073.628	64.079.586.768



b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
- Vốn góp của Nhà nước	9.000.000.000	9.000.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	21.000.000.000	21.000.000.000
Cộng	30.000.000.000	30.000.000.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- <i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>		
+ Vốn góp đầu năm	30.000.000.000	30.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ		
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	30.000.000.000	30.000.000.000
- <i>Cổ tức lợi nhuận đã chia</i>	2.100.000.000	3.600.000.000

d. Cổ phiếu

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.000.000	3.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.000.000	3.000.000
- Số lượng cổ phiếu được mua lại		
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.000.000	3.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.000.000	3.000.000

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

e. Cổ tức

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- <i>Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:</i>	2.100.000.000	3.600.000.000
+ <i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:</i>	2.100.000.000	3.600.000.000
+ <i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:</i>		
- <i>Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:</i>		

f. Các quỹ của doanh nghiệp

- Quỹ đầu tư phát triển	15.522.513.140	14.865.851.158
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		



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

Đơn vị tính: VND

1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

- Doanh thu hoạt động xây dựng
Cộng

Năm nay	Năm trước
520.679.179.643	515.947.037.939
520.679.179.643	515.947.037.939

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

- Giá vốn hoạt động xây dựng
Cộng

Năm nay	Năm trước
505.086.651.478	500.454.855.163
505.086.651.478	500.454.855.163

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
Cộng

Năm nay	Năm trước
1.410.963.817	3.279.852.081
1.410.963.817	3.279.852.081

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Chi phí lãi vay
- Chi phí tài chính khác
Cộng

Năm nay	Năm trước
605.474.886	2.117.868.167
105.639.000	106.573.000
711.113.886	2.224.441.167

5. THU NHẬP KHÁC

- Thanh lý nhượng bán TSCĐ, CCDC
- Tiền phạt thu được
- Các khoản khác
Cộng

Năm nay	Năm trước
2.000.000	120.000.000
1.818.171.597	724.348.677
229.090.908	86.497.635
2.049.262.505	930.846.312

6. CHI PHÍ KHÁC

- Các khoản khác
Cộng

Năm nay	Năm trước
75.493.246	
75.493.246	

7. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

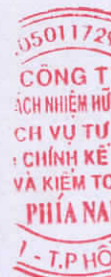
a. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ
b. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ
- Chi phí nhân viên quản lý
- Chi phí khấu hao TSCĐ
- Thuế, phí, lệ phí
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí bằng tiền khác

Năm nay	Năm trước
7.884.972.491	8.465.814.295
4.091.966.925	4.670.660.368
136.950.468	136.950.468
3.000.000	3.000.000
1.802.726.580	1.790.091.886
1.850.328.518	1.865.111.573

8. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao TSCĐ
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí bằng tiền khác
Cộng

Năm nay	Năm trước
275.498.833.425	438.754.156.759
106.484.828.510	177.877.498.175
136.950.468	136.950.468
1.802.726.580	1.790.091.886
1.850.328.518	1.865.111.573
385.773.667.501	620.423.808.861



9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	10.381.174.864	9.012.625.707
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	945.447.523	320.009.000
+ Các khoản điều chỉnh tăng	945.447.523	320.009.000
+ Các khoản điều chỉnh giảm		
- Tổng thu nhập chịu thuế	11.326.622.387	9.332.634.707
+ Thu nhập được miễn thuế		
- Tổng thu nhập tính thuế	11.326.622.387	9.332.634.707
- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	2.265.324.477	1.866.526.941
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	2.265.324.477	1.866.526.941
+ Khoản thuế truy thu, nộp bổ sung		
- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		

10. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.115.850.387	7.146.098.766
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		(656.661.982)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	3.000.000	3.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.705	2.163

Ghi chú: Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước trên báo cáo tài chính này so với báo cáo tài chính năm 2016 đã giảm (số cũ là 2.339 đồng/CP), nguyên nhân là do được tính bổ sung quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông 2017. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay được tính trên toàn bộ số lãi sau thuế chưa trích quỹ khen thưởng phúc lợi, lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay có thể bị thay đổi khi có quyết định chính thức.

11. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.115.850.387	7.146.098.766
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		(656.661.982)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	3.000.000	3.000.000
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm		
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.705	2.163

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

- Trong năm Công ty không có các giao dịch phi tiền tệ ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Trong năm Công ty không có các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng

3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Năm nay	Năm trước
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	20.937.287.428	91.259.248.160
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác		

4. Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ

	Năm nay	Năm trước
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	41.157.128.315	105.443.763.078
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác		3.600.000.000

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Ban Tổng Giám đốc, HĐQT và Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng và người công bố thông tin.

Trong năm, Công ty có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
Thành Đoàn TP.HCM	Cổ đông	Cổ tức được chia	1.530.000.000
Các thành viên quản lý chủ chốt	Ban điều hành	Cổ tức được chia	1.786.064.200
		Thu nhập	1.989.277.000
		Góp vốn đầu tư liên doanh liên kết Dự án	30.136.280
Hội đồng quản trị và BKS không là các thành viên quản lý	Ban điều hành	Cổ tức được chia	616.618.600
		Thu nhập	816.856.000
		Góp vốn đầu tư liên doanh liên kết Dự án	449.491.869

Tại ngày 31/12/2017, Công ty có số dư với các bên liên quan:

Bên liên quan	Mã số trình bày trên BKĐKT	Nội dung	Phải thu/(Phải trả)
Thành Đoàn TP.HCM	320	Vay ngắn hạn	2.000.000.000
Các thành viên chủ chốt	319	Góp vốn đầu tư liên doanh liên kết Dự án	7.273.072.539
HĐQT và BKS không là các thành viên quản lý	319	Góp vốn đầu tư liên doanh liên kết Dự án	5.012.407.197

2. THÔNG TIN VỀ BÁO CÁO BỘ PHẬN

Thông tin bộ phận được trình bày theo bộ phận theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh của Công ty. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh, được dựa vào cơ cấu báo cáo nội bộ và quản lý của Công ty.

Kết quả báo cáo bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm tài sản, nợ phải trả, doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi hoặc lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp.

Công ty trình bày báo cáo bộ phận của mình theo loại hình kinh doanh

Chỉ tiêu:	Doanh thu bất động sản	Doanh thu xây lắp	Tổng cộng
Doanh thu thuần	-	520.679.179.643	520.679.179.643
Giá vốn	-	505.086.651.478	505.086.651.478
Lợi nhuận thuần	-	15.592.528.165	15.592.528.165

3. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

	Giá trị số sách				Giá trị hợp lý	
	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017		Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị thuần
Tài sản tài chính						
Tiền và các khoản tương đương tiền	60.897.115.432		61.359.625.776		60.897.115.432	61.359.625.776
Phải thu khách hàng và phải thu khác	155.241.388.989	(1.148.320.325)	115.091.531.156	(1.154.861.075)	154.093.068.664	113.936.670.081
Đầu tư tài chính	4.800.000.000		4.800.000.000		4.800.000.000	4.800.000.000
Tổng	220.938.504.421	(1.148.320.325)	181.251.156.932	(1.154.861.075)	219.790.184.096	180.096.295.857
Nợ phải trả tài chính						
Vay và nợ	9.844.961.058		30.064.801.945		9.844.961.058	30.064.801.945
Phải trả người bán và phải trả khác	340.440.488.231		387.727.689.485		340.440.488.231	387.727.689.485
Chi phí phải trả	468.034.637		349.671.364		468.034.637	349.671.364
Tổng	350.753.483.926	-	418.142.162.794	-	350.753.483.926	418.142.162.794

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên, có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định chính thức vào ngày 31/12/2017 và 01/01/2017. Công ty ước tính giá trị hợp lý và giá trị số sách của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính không có chênh lệch trọng yếu.



4. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, đầu tư chứng khoán niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã thiết lập hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro trên như sau:

a - Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý Rủi ro của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của công ty chủ yếu liên quan đến các hoạt động của công ty (khi doanh thu hoặc chi phí có gốc ngoại tệ khác so với tiền tệ chức năng của công ty).

Do công ty được thành lập và hoạt động tại Việt Nam với đồng tiền báo cáo là đồng Việt Nam, đồng tiền giao dịch chính của Công ty cũng là đồng Việt Nam. Do đó, rủi ro về ngoại tệ của Công ty là không trọng yếu.



Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các Rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư dẫn đến giá trị khoản dự phòng giảm giá đầu tư có thể tăng/giảm. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Tổng Giám đốc của công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty sẽ tiến hành việc phân tích và trình bày độ nhạy do tác động của biến động giá cổ phiếu đến kết quả kinh doanh của Công ty khi có các hướng dẫn chi tiết bởi các cơ quan quản lý.

b - Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

Rủi ro tín dụng từ các khoản phải thu khách hàng được quản lý bằng cách áp dụng hạn mức thanh toán do Ban Tổng giám đốc Công ty phê duyệt. Quá trình thanh toán của khách hàng và mức độ rủi ro tín dụng được Trưởng phòng Kinh doanh và Kế toán trưởng theo dõi liên tục và báo cáo cho Ban Tổng giám đốc.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

c - Rủi ro thanh khoản

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

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Số đầu năm			
Vay và nợ	30.064.801.945	-	30.064.801.945
Phải trả người bán và phải trả khác	387.727.689.485		387.727.689.485
Chi phí phải trả	349.671.364		349.671.364
Tổng	418.142.162.794	-	418.142.162.794
Số cuối kỳ			
Vay và nợ	9.844.961.058	-	9.844.961.058
Phải trả người bán và phải trả khác	340.440.488.231		340.440.488.231
Chi phí phải trả	468.034.637		468.034.637
Tổng	350.753.483.926	-	350.753.483.926

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Số đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	61.359.625.776		61.359.625.776
Phải thu khách hàng và phải thu khác	113.936.670.081		113.936.670.081
Đầu tư tài chính		4.800.000.000	4.800.000.000
Cộng	175.296.295.857	4.800.000.000	180.096.295.857
	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
Số cuối kỳ			
Tiền và các khoản tương đương tiền	60.897.115.432		60.897.115.432
Phải thu khách hàng và phải thu khác	154.093.068.664		154.093.068.664
Đầu tư tài chính		4.800.000.000	4.800.000.000
Cộng	214.990.184.096	4.800.000.000	219.790.184.096

5. MỘT SỐ CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT TÌNH HÌNH KINH DOANH

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Số cuối năm	Số đầu năm
Cơ cấu tài sản			
Tài sản ngắn hạn/ Tổng số tài sản	%	94,2%	99,0%
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	5,8%	1,0%
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	87,1%	89,2%
Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	12,9%	10,8%
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán tức thời	lần	0,14	0,13
Khả năng thanh toán nhanh	lần	0,50	0,38
Khả năng thanh toán hiện hành	lần	1,08	1,11
Tỷ suất sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	2,0%	1,7%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	1,6%	1,4%
Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	2,1%	1,7%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	1,6%	1,3%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	12,7%	12,2%



6. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh niên đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS).

Người lập biểu



Hà Thị Liên Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hiền



Lập, ngày 26 tháng 02 năm 2018

Tổng Giám đốc

Lê Thành Nhơn

