



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THANH NIÊN
MÃ SỐ THUẾ : 0301465263

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		526,453,473,278	467,767,223,129
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	66,042,159,485	60,897,115,432
1. Tiền	111		66,042,159,485	60,897,115,432
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
1. Đầu tư ngắn hạn	121			
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		151,242,590,150	154,093,068,664
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	108,385,036,063	130,189,992,331
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132			
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.03	42,857,554,087	25,051,396,658
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137			(1,148,320,325)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140	V.04	305,755,664,051	252,742,855,118
1. Hàng tồn kho	141		305,755,664,051	252,742,855,118
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3,413,059,592	34,183,915
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.07	89,542,000	15,565,000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	154		3,323,517,592	18,618,915
4. Giao dịch mua lại trái phiếu Chính phủ	155			
5. Tài sản ngắn hạn khác				

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		28,280,490,349	28,644,515,325
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		35,000,000	578,101,675
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
3. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
3. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
4. Phải thu dài hạn khác	216	V.03	35,000,000	578,101,675
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		22,908,500,306	23,266,413,650
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.05	21,514,223,606	21,872,136,950
- Nguyên giá	222		23,289,059,795	23,111,559,795
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1,774,836,189)	(1,239,422,845)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.06	1,394,276,700	1,394,276,700
- Nguyên giá	228		1,394,276,700	1,394,276,700
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			
III. Bất động sản đầu tư	240			
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240			
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.08	4,348,000,000	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
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(452,000,000)	
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		988,990,043	
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		988,990,043	
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			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		554,733,963,627	496,411,738,454

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		494,465,209,670	432,332,151,686
ngắn hạn	310		494,465,209,670	432,332,151,686
Phải trả người bán ngắn hạn	311			
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	92,860,934,264	80,156,804,034
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	144,038,162	845,273,260
Phải trả người lao động	314			
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	367,566,847	468,034,637
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	373,065,197,393	340,440,488,231
Vay và nợ tài chính ngắn hạn	320	V.09	27,257,464,663	9,844,961,058
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		566,392,230	550,000,000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		203,616,111	26,590,466
Quỹ bình ổn giá	323			
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
dài hạn	330			
Phải trả dài hạn người bán dài hạn	331			
Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
Chi phí phải trả dài hạn	333			
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
Phải trả nội bộ dài hạn	335			
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
Phải trả dài hạn khác	337			
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
Trái phiếu chuyển đổi	339			
1. Cổ phiếu ưu đãi	340			
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
4. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343			
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		60,268,753,957	64,079,586,768
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14	60,268,753,957	64,079,586,768
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
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu ngân quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		16,134,749,785	15,522,513,140

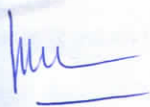
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
9. Quỹ dự hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp phòng tài chính	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận chưa phân phối	421		12,934,004,172	17,357,073,628
- Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		11,093,653,682	9,241,223,241
- Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này	421b		1,840,350,490	8,115,850,387
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		554,733,963,627	496,411,738,454

Lập ngày 15 tháng 02 năm 2018

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc





Hà Thị Liên Hoa

Nguyễn Thị Hiền

Lê Thành Nhơn



CTY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THANH NIÊN
40 Hoàng Việt, phường 4, Q.Tân Bình

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2018

ĐVT: Đồng

1	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	417,504,430,114	520,679,179,643
2. Các khoản giảm trừ	03			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		417,504,430,114	520,679,179,643
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	404,976,115,393	505,086,651,478
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		12,528,314,721	15,592,528,165
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	1,520,072,884	1,410,963,817
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	1,283,015,935	711,113,886
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		831,015,935	605,474,886
8. Chi phí bán hàng	24			
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.07	8,098,571,712	7,884,972,491
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22-24-25))	30		4,666,799,958	8,407,405,605
11. Thu nhập khác	31	VI.05	1,671,119,186	2,049,262,505
12. Chi phí khác	32	VI.06	59,902,785	75,493,246
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1,611,216,401	1,973,769,259
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		6,278,016,359	10,381,174,864
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	1,437,665,869	2,265,324,477
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4,840,350,490	8,115,850,387
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.10	1,613	2,501
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	VI.11	1,613	2,501

Lập ngày 15 tháng 02 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Hà Thị Liên Hoa

Nguyễn Thị Hiền

Lê Thành Nhơn



CTY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THANH NIÊN
40 Hoàng Việt, phường 4, Q.Tân Bình

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2018

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		487,019,754,201	514,037,733,932
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(468,289,346,213)	(480,827,883,268)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(4,812,448,800)	(4,008,238,000)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(1,439,821,474)	(1,375,020,213)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(1,922,025,772)	(2,283,289,272)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		226,806,462,031	280,547,588,919
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(246,513,036,432)	(260,354,789,983)
	20		(9,150,462,459)	45,736,102,115
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh				
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		(177,500,000)	(23,136,331,817)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
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		1,995,483,907	1,967,169,345
	30		1,817,983,907	(21,169,162,472)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư				
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	VII.03	48,803,522,746	20,937,287,428
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	VII.04	(31,391,019,141)	(41,157,128,315)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4,934,981,000)	(4,809,609,100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		12,477,522,605	(25,029,449,987)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		5,145,044,053	(462,510,344)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		60,897,115,432	61,359,625,776
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		66,042,159,485	60,897,115,432

Lập, ngày 15 tháng 02 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc









Hà Thị Liên Hoa

Nguyễn Thị Hiền

Lê Thành Nhơn



CTY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THANH NIÊN
40 Hoàng Việt, phường 4, Q. Tân Bình

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn : Công ty cổ phần
2. Lĩnh vực kinh doanh : Xây dựng
3. Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp
4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: Bắt đầu từ ngày 01/01 đến hết ngày 31/12 hàng năm.

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

1. Kỳ kế toán năm : Bắt đầu từ ngày 01/01/2018 kết thúc vào ngày 31/12/2018
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng:

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

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 hiện hành đang áp dụng.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán : Nhật ký sổ cái

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc xác định các khoản tiền: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

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

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp 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...

- Các khoản đầu tư được coi như "trương đương tiền" là khoản đầu tư không có nhiều rủi ro, dễ chuyển hóa thành tiền và có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó.
- Khoản đầu tư có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn.
- Khoản đầu tư có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm được phân loại là tài sản dài hạn.

2.1 Kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty 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 Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. 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.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu:

3.1. Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là tài sản dài hạn.

3.2. Lập dự phòng phải thu khó đòi: Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đối với các khoản phải thu tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

4.1 Nguyên tắc ghi nhận: Hàng tồn kho được tính 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.

Hàng tồn kho không bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang vượt quá một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường mà nó sẽ được trình bày ở khoản mục " Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn".

4.2 Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, hay định kỳ...

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

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

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Máy móc, thiết bị	04-07 năm
- Phương tiện vận tải	10 năm
- Thiết bị văn phòng	05 năm
- Nhà làm việc	48 năm
- Các tài sản khác	05 năm
- Quyền sử dụng đất không trích khấu hao	

6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

7. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước có giá trị lớn cần được phân bổ dần trong nhiều quý nhưng không quá 01 năm tài chính hoặc không quá một chu kỳ sản xuất thông thường được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn, còn các khoản chi phí trả trước trên 12 tháng hoặc trên một chu kỳ sản xuất thông thường được trình bày là chi phí trả trước dài hạn.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước 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. 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.

9. Ghi nhận các khoản phải trả:

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm được phân loại là nợ dài hạn.

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này và không bổ sung vốn kinh doanh từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi 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.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo phương pháp tỷ lệ phần trăm (%) giữa chi phí thực tế đã phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại một thời điểm so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;

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

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VND

Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	19,627,465	461,837,891
Tiền gửi ngân hàng	66,022,532,020	60,435,277,541
Các khoản tương đương tiền		
Cộng :	66,042,159,485	60,897,115,432

CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁCH HÀNG

2.1. Phải thu khách hàng ngắn hạn

(Theo các hợp đồng xây dựng)

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Ban QLDA quận Gò Vấp	1,247,166,000	8,047,987,670
- Ban QLDA quận Thủ Đức	6,926,669,000	6,926,669,000
- Ban QLDA quận 9	12,291,618,355	267,820,110
- Chi cục quản lý thị trường TP		11,705,820,850
- Ban QLDA quận Tân Phú	374,243,000	16,557,185,000
- Ban QL ĐTXD các CT thuộc bộ giáo dục đào tạo	8,784,125,949	9,477,021,154
- Ban QLDA huyện Nhà Bè	4,815,468,655	8,276,819,826
- Liên hiệp HTX thương mại TP.HCM	13,606,922,482	12,194,194,153
- Cty TNHH Sài Gòn - Buôn Hồ	20,028,919,062	
- Cty TNHH Sài Gòn - Gia Lai	6,562,477,519	6,562,477,519
- Cty TNHH MTV phát triển công viên phần mềm Quang Trung	3,166,864,201	6,091,815,154
- Thành đoàn TP.HCM	442,526,021	15,747,371,000
- Các đối tượng khác	30,138,035,819	28,334,810,895
Cộng:	108,385,036,063	130,189,992,331

2.2. Phải thu khách hàng dài hạn

2.3. Phải thu của khách hàng là các bên có liên quan

3. Các khoản phải thu khác

3.1. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Phí đầu tư phải thu các Đội :	482,741,365	1,025,752,188
- Ứng tiền vật tư nhân công CT :		
- Thuế TNDN tạm nộp :	2,060,456,639	1,968,656,951
- Tạm ứng phải thu các Đội xây dựng CT :	39,790,810,324	21,208,602,332
- Tạm ứng cho nhân viên:	248,342,558	449,667,729
- Các khoản phải thu khác :	275,203,201	398,717,458
Cộng:	42,857,554,087	25,051,396,658

3.2. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Ký quỹ, ký cược :	35,000,000	578,101,675
Cộng:	35,000,000	578,101,675

HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
- Chi phí xây dựng dở dang các công trình xây dựng	89,767,123,216	44,793,128,271
- Chi phí XD dở dang của dự án PLNB	215,988,540,835	207,949,726,847
Cộng:	305,755,664,051	252,742,855,118

TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Nhà cửa	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình				
1. Số dư đầu năm		1,369,504,678	21,742,055,117	23,111,559,795
2. Số tăng trong kỳ	177,500,000			177,500,000
- Mua trong kỳ	177,500,000			177,500,000
- Đầu tư XDCN hoàn thành				
- Tăng khác				
3. Số giảm trong kỳ				
- Chuyển sang BĐS đầu tư				
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				
4. Số dư cuối kỳ	177,500,000	1,369,504,678	21,742,055,117	23,289,059,795
II. Giá trị hao mòn lũy kế				
1. Số dư đầu năm		1,163,929,599	75,493,246	1,239,422,845
2. Khấu hao trong kỳ		82,453,867	452,959,477	535,413,344
- Khấu hao tăng trong kỳ		82,453,867	452,959,477	535,413,344
- Tăng khác				
3. Giảm trong kỳ				
- Chuyển sang BĐS đầu tư				
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				
4. Số dư cuối kỳ		1,246,383,466	528,452,723	1,774,836,189
III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình				
1. Tại ngày đầu năm		205,575,079		21,872,136,950
2. Tại ngày cuối kỳ	177,500,000	123,121,212	21,213,602,394	21,514,223,606

Ghi chú:

(*) Tháng 12/2018 Công ty đã mua 01 máy cày cắt cỏ dự án.

6. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Nhà cửa	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ vô hình				
1. Số dư đầu năm			1,394,276,700	1,394,276,700
2. Số tăng trong kỳ				
- Mua trong kỳ				
- Tăng khác				
3. Số giảm trong kỳ				
- Chuyển sang BĐS đầu tư				
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 kỳ				
3. Giảm trong kỳ				
4. Số dư cuối kỳ				

III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình

1. Tại ngày đầu năm		1,394,276,700
2. Tại ngày cuối kỳ	1,394,276,700	1,394,276,700

Ghi chú:

(*) Trong năm Công ty đã mua nhà làm trụ sở làm việc, quyền sử dụng đất không thời hạn là Tài sản cố định vô hình không tính khấu hao là: 1.394.276.700 đồng (bao gồm thuế trước bạ cho phần giá trị này: 6.936.700 đồng).

CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

7.1. Ngắn hạn

- Chi phí may đồng phục

Số cuối kỳ	Số đầu năm
89,542,000	15,565,000
89,542,000	15,565,000

7.2. Dài hạn

- Chi phí sửa văn phòng

988,990,043
988,990,043

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

(Công ty CP vật liệu Xây dựng Thanh Niên Việt)

- Dự phòng đầu tư công ty liên doanh, liên kết

Số cuối năm	Số đầu năm
4,800,000,000	4,800,000,000
(452,000,000)	

- Tóm tắt hoạt động của các công ty liên kết:

Đến thời điểm lập báo cáo tài chính năm 2016, Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Thanh Niên đã góp đủ vốn chiếm 30% vốn điều lệ. Công ty CP vật liệu Xây dựng Thanh Niên Việt đã bắt đầu sản xuất vật liệu xây dựng là gạch không nung từ tháng 08/2016 và có doanh thu từ tháng 10/2016.

B. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
09.1 Vay ngắn hạn		
+ Vay ngân hàng BIDV – Chi nhánh Chợ Lớn (1)	20,164,172,601	2,944,961,058
+ Vay ngân hàng MB (2)	3,593,292,062	
+ Vay các tổ chức và cá nhân khác:		
• Thành đoàn TP.HCM (3):	2,000,000,000	2,000,000,000
• Công ty TNHH MTV Lê Quang Lộc (4):	1,500,000,000	1,500,000,000
• Nguyễn Quốc Hải (5):		3,400,000,000
Cộng:	<u><u>27,257,464,663</u></u>	<u><u>9,844,961,058</u></u>

09.2 Vay dài hạn

(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 01/2017/62566/HĐTD ngày 30/10/2017, văn bản sửa đổi, bổ sung số 01/01/2017/62566/HĐTD ngày 28/12/2018 đến hết ngày 15/12/2019 với hạn mức 146 tỷ đồng. Hợp đồng tín dụng nhằm bổ sung vốn lưu động, 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 1943/2017/62566/HĐTD ngày 09/10/2017 với hạn mức 200 tỷ đồng, văn bản sửa đổi bổ sung số 2728/2018/62566/HĐTD ngày 18/12/2018 đến hết ngày 15/12/2019. 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 01/2018 ngày 24/01/2018 với số tiền là 2 tỷ, lãi suất 11%/năm thời gian vay đến ngày 24/01/2019. 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 02/2018 ngày 13/02/2018 số tiền vay 1,5 tỷ lãi suất 11%/năm thời gian vay đến ngày 13/02/2019. 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 05/2014 ngày 03/12/2014 với số tiền là 5 tỷ đồng, lãi suất 11%/năm, Phụ lục số 04/2015 ngày 03/06/2015 gia hạn thời gian đến ngày 03/06/2016, Phụ lục số 04/2016 ngày 03/06/2016 gia hạn thời gian đến ngày 03/06/2017, Phụ lục số 04/2017 ngày 04/06/2017 gia hạn thời gian đến ngày 03/06/2018. Mục đích để thi công công trình Dự án Phước Lộc Nhà Bè.

(6) Khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Quân Đội-CN TP.HCM theo Hợp đồng cấp tín dụng số 21881.18.101.2760538.TD ngày 22/06/2018 đến hết ngày 15/06/2019 với hạn mức 600 tỷ đồng. Hợp đồng tín dụng nhằm bổ sung vốn lưu động, 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.

Người mua trả tiền trước ngắn hạn

(Theo các hợp đồng xây dựng)

- Ban QLDA quận 1
- Ban QLDA quận 12
- Ban QLĐTĐ các CT thuộc bộ giáo dục đào tạo
- Ban QLDA quận 9
- Liên đoàn lao động quận 2
- Các đối tượng khác

Cộng:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	10,000,000,000	10,000,000,000
	36,056,782,592	21,250,009,069
	9,198,993,942	18,288,899,941
	3,339,486,000	9,033,442,334
	16,782,282,021	6,946,147,533
	17,483,389,709	14,638,305,157
	92,860,934,264	80,156,804,034

II. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Đầu năm	Phải nộp trong năm	Đã nộp trong năm	Số cuối năm
11.1. Phải nộp	845,273,260	8,813,763,869	9,514,998,967	144,038,162
- Thuế GTGT	269,725,451	6,723,780,681	6,993,506,132	
- Thuế TNDN	500,146,046	1,437,665,869	1,854,375,065	83,436,850
- Thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ thu tiền		91,799,688	86,930,400	4,869,288
- Thuế TNCN	75,401,763	560,517,631	580,187,370	55,732,024
- Thuế khác				
11.1. Phải thu	18,618,915		3,304,898,677	3,323,517,592
- Thuế GTGT			3,304,898,677	3,304,898,677
- Thuế TNDN				
- Thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ thu tiền	-			
- Thuế TNCN				
- Thuế khác	18,618,915			18,618,915

III. Chi phí phải trả

12.1. Ngắn hạn

- Lãi trái phiếu phải trả
- Chi phí khác

Cộng:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	367,566,847	468,034,637
	367,566,847	468,034,637

III. Phải trả khác

- Kinh phí công đoàn
- BHXH + YT + BHTN
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn
- Cổ tức lợi nhuận phải trả
- Phải trả vật tư nhân công các Đội XD
- Phải trả vật tư nhân công Đội thi công DA
- Phải trả thu góp vốn dự án PLNB
- Các khoản phải trả, phải nộp khác

Cộng:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	85,216,853	114,805,003
	11,927,040	
	25,000,000	31,383,274
	3,217,873,400	652,854,400
	189,627,227,862	168,483,875,055
	2,935,768,461	3,485,476,298
	176,540,349,542	167,360,380,526
	621,834,235	311,713,675
	373,065,197,393	340,440,488,231

	Vốn góp của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ	Cộng
a. Số dư đầu năm trước	30,000,000,000	1,200,000,000	14,865,851,158	-	12,524,547,205	58,590,398,363
- Tăng vốn trong năm trước					8,115,850,387	8,115,850,387
- Lợi nhuận tăng trong năm trước						
- Tăng khác						
- Giảm vốn trong năm trước						
- Trích lập các quỹ, cổ tức từ lợi nhuận 2016 theo BB họp Đại hội cổ đông					(656,661,982)	
. <i>Quỹ Đầu tư phát triển</i>			656,661,982			
. <i>Quỹ Khen thưởng phúc lợi</i>					(526,661,982)	(526,661,982)
. <i>Chia cổ tức năm 2016</i>					(2,100,000,000)	(2,100,000,000)
- Tạm trích lập các quỹ, cổ tức từ lợi nhuận 2017						
. <i>Quỹ Khen thưởng phúc lợi</i>						
. <i>Chia cổ tức năm 2017</i>						
- Giảm khác						
b. Số dư đầu năm nay	30,000,000,000	1,200,000,000	15,522,513,140	-	17,357,073,628	64,079,586,768
- Tăng vốn trong năm nay					4,840,350,490	4,840,350,490
- Lợi nhuận tăng trong năm nay						
- Giảm vốn trong năm nay						
- Trích lập các quỹ, cổ tức từ lợi nhuận 2017 theo BB họp Đại hội cổ đông						
. <i>Lương bổ sung</i>					(538,946,656)	(538,946,656)
. <i>Quỹ Đầu tư phát triển</i>			612,236,645		(612,236,645)	
. <i>Quỹ Khen thưởng phúc lợi</i>					(612,236,645)	(612,236,645)
. <i>Chia cổ tức năm 2017</i>					(4,500,000,000)	(4,500,000,000)
- Tạm trích lập các quỹ, cổ tức từ lợi nhuận 2018						
. <i>Quỹ Khen thưởng phúc lợi</i>						
. <i>Chia cổ tức năm 2018</i>					(3,000,000,000)	(3,000,000,000)
- Giảm khác						
c. Số dư cuối năm nay	30,000,000,000	1,200,000,000	16,134,749,785	-	12,934,004,172	60,268,753,957

14.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

- Vốn góp của nhà nước
- Vốn góp của cá nhân

Cộng:

<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
9,000,000,000	9,000,000,000
21,000,000,000	21,000,000,000
<u>30,000,000,000</u>	<u>30,000,000,000</u>

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

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu
- + Vốn đầu năm
- + Vốn góp tăng trong năm
- + Vốn góp giảm trong năm
- + Vốn góp cuối năm
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia

<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
30,000,000,000	30,000,000,000
30,000,000,000	30,000,000,000
7,500,000,000	2,100,000,000

14.4. Cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành
- Số lượng cổ phiếu
- + Cổ phiếu thường
- + Cổ phiếu ưu đãi
- Số lượng Cổ phiếu được mua lại
- + Cổ phiếu thường
- + Cổ phiếu ưu đãi
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành
- + Cổ phiếu thường
- + Cổ phiếu ưu đãi

<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
3,000,000	3,000,000
3,000,000	3,000,000
3,000,000	3,000,000
3,000,000	3,000,000
3,000,000	3,000,000
3,000,000	3,000,000

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

14.5. Cổ tức

- Cổ tức đã công bố trong kỳ kế toán năm
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông

<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
7,500,000,000	2,100,000,000

14.6. Các quỹ của doanh nghiệp

- Quỹ đầu tư phát triển
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Cộng:

<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
16,134,749,785	15,522,513,140
<u>16,134,749,785</u>	<u>15,522,513,140</u>

15. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tài sản thuê ngoài
2. Tài sản nhận giữ hộ
3. Ngoại tệ các loại
4. Vàng tiền tệ
5. Nợ khó đòi đã xử lý
6. Các thông tin khác

<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
1,148,320,325	

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
1. DOANH THU			
- Doanh thu hợp đồng xây dựng		417,504,430,114	520,679,179,643
<i>Cộng:</i>		<u>417,504,430,114</u>	<u>520,679,179,643</u>
2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN			
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng		404,976,115,393	505,086,651,478
<i>Cộng:</i>		<u>404,976,115,393</u>	<u>505,086,651,478</u>
3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay		1,520,072,884	1,410,963,817
- Doanh thu hoạt động tài chính khác			
<i>Cộng:</i>		<u>1,520,072,884</u>	<u>1,410,963,817</u>
4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH			
- Chi phí lãi vay		831,015,935	605,474,886
- Chi phí tài chính khác		452,000,000	105,639,000
<i>Cộng:</i>		<u>1,283,015,935</u>	<u>711,113,886</u>
5. THU NHẬP KHÁC			
- Thu nhập từ thanh lý TSCĐ, công cụ			2,000,000
- Tiền phạt thu được		1,268,841,000	1,818,171,597
- Thu khác		402,278,186	229,090,908
<i>Cộng:</i>		<u>1,671,119,186</u>	<u>2,049,262,505</u>
6. CHI PHÍ KHÁC			
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ		59,902,785	75,493,246
- Chi phí khác		<u>59,902,785</u>	<u>75,493,246</u>
7. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP		<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nhân viên quản lý		3,874,982,875	4,091,966,925
- Chi phí khấu hao TSCĐ		490,590,559	136,950,468
- Thuế, phí, lệ phí		3,000,000	3,000,000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài		1,618,079,968	1,802,726,580
- Chi phí bằng tiền khác		2,111,918,310	1,850,328,518
<i>Cộng:</i>		<u>8,098,571,712</u>	<u>7,884,972,491</u>
8. CHI PHÍ THEO YẾU TỐ		<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC		358,710,292,322	275,498,833,425
- Chi phí nhân công		95,114,800,891	106,484,828,510
- Chi phí khấu hao TSCĐ		490,590,559	136,950,468
- Chi phí dịch vụ mua ngoài		1,618,079,968	1,802,726,580
- Chi phí khác bằng tiền		2,114,918,310	1,850,328,518
<i>Cộng:</i>		<u>458,048,682,050</u>	<u>385,773,667,501</u>

CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Tổng lợi nhuận kế toán trước Thuế	6,278,016,359	10,381,174,864
- Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập + Chi phí không được trừ	405,937,659	945,447,523
- Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập + Các khoản giảm lợi nhuận trước thuế khác	6,683,954,018	11,326,622,387
- Tổng thu nhập chịu Thuế	1,336,790,804	2,265,324,477
- Thuế TNDN hiện hành	100,875,065	
- Thuế TNDN bị truy thu các năm trước	1,437,665,869	2,265,324,477
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành		

10. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	4,840,350,490	8,115,850,387
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		(612,236,645)
- CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	3,000,000	3,000,000
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1,613	2,501

* Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước có thay đổi do trích đủ 10% lợi nhuận còn lại cho quỹ khen thưởng phúc lợi theo NQ ĐHCĐ 2017 (trong báo cáo năm trước là : 2.705 đồng/1cp). Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay tính trên toàn bộ số lãi sau thuế chưa có số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi.

11. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	4,840,350,490	8,115,850,387
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		(612,236,645)
- CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	3,000,000	3,000,000
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1,613	2,501

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

- Trong năm Công ty không có đầu tư mua trụ sở Công ty nên tài sản dài hạn được tăng cao.
- Trong năm Công ty không có các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng:

Số tiền đi vay thực nhận trong kỳ : ĐVT : VNĐ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường :	48,803,522,746	20,937,287,428
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi :		
- Tiền thu từ đi vay tổ chức, cá nhân khác :		
Cộng:	48,803,522,746	20,937,287,428
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường :	27,991,019,141	41,157,128,315
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi :		
- Tiền trả nợ gốc vay tổ chức, cá nhân khác :	3,400,000,000	
Cộng:	31,391,019,141	41,157,128,315

I. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Sau ngày kết thúc năm tài chính Công ty không có phát sinh sự kiện trọng yếu nào.

2. Thông tin về các bên liên quan

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

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

Công ty liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
Thành Đoàn TP.HCM	Cổ đông	Cổ tức được chia	1,350,000,000
Các thành viên quản lý chủ chốt		Cổ tức được chia	1,575,939,000
		Thu nhập	2,150,764,000
		Góp vốn đầu tư liên doanh liên kết Dự án	-
Hội đồng quản trị và BKS không là các thành viên quản lý		Cổ tức được chia	1,018,152,675
		Thu nhập	822,688,000
		Góp vốn đầu tư liên doanh liên kết Dự án	-

Vào ngày 31/12/2018, Công ty có số dư phải thu/(phải trả) với các bên liên quan:

Công ty liên quan	Mã số trình bày trên CDKT	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	6,227,669,365
HDQT và BKS không là các thành viên quản lý	319	Góp vốn đầu tư liên doanh liên kết Dự án	4,928,329,351

3. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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	-	417,504,430,114	417,504,430,114
Giá vốn	-	404,976,115,393	404,976,115,393
Lợi nhuận thuần	-	12,528,314,721	12,528,314,721

4 Tài sản và nợ phải tài chính:
 Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Ngày 31/12/2018		Ngày 01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	66,042,159,485		60,897,115,432	
Phải thu khách hàng	108,385,036,063		130,189,992,331	
Trả trước cho người bán				
Các khoản phải thu khác	42,857,554,087		25,051,396,658	(1,148,320,325)
Đầu tư tài chính	4,800,000,000	(452,000,000)	4,800,000,000	
Cộng	222,084,749,635	(452,000,000)	220,938,504,421	(1,148,320,325)
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán				
Người mua trả tiền trước	92,860,934,264		80,156,804,034	
Vay và nợ tài chính	27,257,464,663		9,844,961,058	
Phải trả người lao động	566,392,230		566,392,230	
Chi phí phải trả khác	367,566,847		468,034,637	
Các khoản phải trả khác	373,065,197,393		340,440,488,231	
Cộng	494,117,555,397	-	430,910,287,960	

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 được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chi giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đơn đốc thu hồi. Trên cơ sở này khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tài sản và nợ phải tài chính:**Tiền gửi ngân hàng**

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

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

Một số chỉ tiêu đáng giá khái quát tình hình kinh doanh:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	31/12/2018	01/01/2018
Cơ cấu tài sản			
Tài sản ngắn hạn/ Tổng số tài sản	%	94.9%	94.2%
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	5.1%	5.8%
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	89.1%	87.1%
Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	10.9%	12.9%
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán tức thời	lần	0.13	0.14
Khả năng thanh toán nhanh	lần	0.45	0.50
Khả năng thanh toán hiện hành	lần	1.06	1.08
		Năm nay	Năm trước
Tỷ suất sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	1.5%	2.0%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	1.2%	1.6%
Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	1.1%	2.1%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	0.9%	1.6%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	8.0%	12.7%

Người lập biểu



Hà Thị Liên Hoa

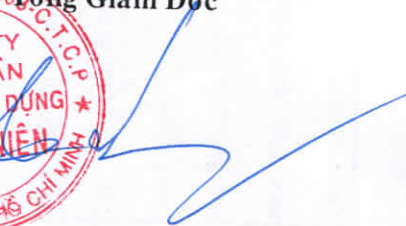
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hiền

Lập, ngày 15 tháng 02 năm 2019

Tổng Giám Đốc

Lê Thành Nhơn

BẢNG CÂN ĐỐI TÀI KHOẢN

Từ ngày 01/01/2018 Đến ngày 31/12/2018

Số hiệu tài khoản	Tên tài khoản	Số dư đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số dư cuối kỳ		Đơn vị tính: đồng
		Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có	
111	Tiền Việt Nam	461,837,891		457,508,427,905	457,950,638,331	19,627,465		
112	Ngân hàng Đầu tư	3,865,787,546		59,882,753,605	59,715,964,521	4,032,576,630		
112	Ngân Hàng Đầu tư (DA)	1,737,018,432		11,488,008,833	5,419,665,755	7,805,361,510		
112	NH Đầu tư - CN Phú Lâm	43,288,890,830		395,991,238,178	399,751,618,212	39,528,510,796		
112	NH PD + Phú Lâm (DA)	5,550,669,145		9,292,163	5,092,390,561	467,570,747		
112	NH -OCB -TK chuyên ch	1,021,344		744	1,022,088			
112	NH QUẢN ĐỘI	5,982,302,177		153,550,218,163	145,344,008,003	14,188,512,337		
112	NH Techcombank	2,465,344		319,164,409	321,629,753			
112	Ngân hàng Eximbank	7,122,723		10,075	7,132,798			
113	Tiền đang chuyển			20,603,522,746	20,603,522,746			
131	Phải thu khách hàng	130,189,992,331		187,499,879,134	209,304,835,402	108,385,036,063		
131	Khách hàng trả trước		80,156,804,034	274,780,622,891	287,484,753,121			92,860,934,264
133	Thuế GTGT được khấu t			35,966,472,439	35,966,472,439			
133	Thuế GTGT chưa đủ ĐK	2,665,999						
138	Phải thu khác	1,217,301,323				2,665,999		
138	Phải thu tạm ứng CT	165,177,807		2,335,073,526	2,929,951,719	622,423,130		
138	PHẢI THU THUẾ TNCN	39,324,517				84,620,628		
138	TNDN tạm nộp	1,968,656,951		573,390,453	564,480,161	48,234,809		
				91,799,688		2,060,456,639		

Cấp I	Cấp 2+3	Tên tài khoản	Số dư đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số dư cuối kỳ	
			Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
138	1388.7	Phải thu đội	20,647,567,407		165,177,863,071	146,595,655,079	39,229,775,399	
141	141.1	Tạm ứng	262,500,000		331,560,000	486,560,000	107,500,000	
141	141.2	TAM ỨNG (DÁ)	187,167,729		149,000,000	195,325,171	140,842,558	
154	1541.1	Chi phí đến bù	25,202,521,563				25,202,521,563	
154	1541.2	Chi phí HC, lương ...	17,694,385,743		2,007,183,550		19,701,569,293	
154	1541.3	DA Phước Lộc NR	3,984,944,471				3,984,944,471	
154	1541.4	Thuế chuyển quyền SDĐ	3,622,868,845				3,654,408,599	
154	1541.7	Chi phí đo đạc, thiết kế	5,185,144,489		31,539,754		5,185,144,489	
154	1541.9	Chi phí lãi vay	22,842,764,635				23,451,570,174	
154	1541.10	CF hạ tầng dự án	127,313,083,211		608,805,539		132,704,368,356	
154	1541.11	CF mua lại HĐ T.lý	2,065,125,000		5,391,285,145		2,065,125,000	
154	1541.13	Chi phí chung cư	38,888,890				38,888,890	
154	1542	Sản Phẩm dở dang	44,793,128,271				89,767,123,216	
211	2111	Phương tiện vận tải, tr	1,369,504,678		449,950,110,338	404,976,115,393	1,369,504,678	
211	2113	Nhà cửa, vật kiến trúc	21,742,055,117				21,742,055,117	
211	2112	Máy móc thiết bị			177,500,000		177,500,000	
213	2131	Quyền sử dụng đất	1,394,276,700				1,394,276,700	
214		Hao mòn TSCĐ		1,239,422,845				1,774,836,189
222		Đầu tư vào công ty liên	4,800,000,000			535,413,344		
229	2292	Dự phòng tổn thất đầu					4,800,000,000	
229	2293	Dự phòng phải thu khó đòi		1,148,320,325	1,148,320,325	452,000,000		452,000,000
242		Chi phí trả trước	15,565,000					
244		Cầm cố, thế chấp, ký quỹ	578,101,675		1,509,397,043	446,430,000	1,078,532,043	
						543,101,675	35,000,000	

Cấp 1	Cấp 2+3	Tên tài khoản	Số dư đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số dư cuối kỳ	
			Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
333	33311	Thuế giá trị gia tăng phải		269,725,451	46,283,291,763	42,708,667,635	3,304,898,677	
333	3334	Thuế thu nhập doanh nghiệp		500,146,046	1,941,305,465	1,529,465,557		88,306,138
333	3335	Thuế thu nhập cá nhân		75,401,763	580,187,370	560,517,631		55,732,024
333	3337	Thuế nhà đất, tiền thuê đất			31,955,956	31,955,956		
333	3338	Các loại thuế khác	18,618,915		3,000,000	3,000,000	18,618,915	
333	3339	Phí, lệ phí và các khoản			46,832,493	46,832,493		
334	3341.1	Tiền lương Vpcty			3,188,615,400	3,188,615,400		
334	3341.2	Tiền lương dự án			1,261,950,200	1,261,950,200		
335	335	Chi phí phải trả		468,034,637	462,834,637	362,366,847		367,566,847
338	3382	Kinh phí công đoàn		114,805,003	400,783,370	371,195,220		85,216,853
338	3383	Bảo hiểm XH			4,840,745,478	4,852,672,518		11,927,040
338	3386	Bảo hiểm thất nghiệp			318,858,712	318,858,712		
338	3387.1	Doanh thu chưa thực hiện			3,486,363,636	3,486,363,636		
338	3388.1	Góp vốn liên kết DA		167,360,380,526	58,609,196,136	67,789,165,152		176,540,349,542
338	3388.2	Phải thu, phải trả khác		964,568,075	3,310,598,143	6,185,737,703		3,839,707,635
338	3388.4	Phải trả CT		168,483,875,055	467,187,792,281	488,331,145,088		189,627,227,862
338	3388.5	Phải trả CT DA - LD đội		3,485,476,298	549,707,837			2,935,768,461
338	3388.7	Phải trả CT DA (LD đội)	561,034,925				561,034,925	
341	3411	Các khoản đi vay						
344		Nhận ký quỹ, ký cược		9,844,961,058	31,391,019,141	48,803,522,746		27,257,464,663
352	3524	Dự phòng phải trả khác		31,383,274	26,383,274	20,000,000		25,000,000
353	3531	Quỹ khen thưởng		550,000,000	1,088,946,656	1,105,338,886		566,392,230
353	3532	Quỹ phúc lợi		24,200,085	269,990,000	246,000,000		210,085
				2,390,381	165,221,000	366,236,645		203,406,026

Cấp I	Khóan	Cấp 2+3	Tên tài khoản		Số dư đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số dư cuối kỳ	
			Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có		
411	4111			30,000,000,000						
411	4112			1,200,000,000						30,000,000,000
414				15,522,513,140						1,200,000,000
421	4211			9,241,223,241		6,263,419,946		612,236,645		16,134,749,785
421	4212			8,115,850,387		11,115,850,387		8,115,850,387		11,093,653,682
511	5111					417,504,430,114		4,840,350,490		1,840,350,490
515						1,520,072,884		1,520,072,884		
621	621.1					358,710,292,322		358,710,292,322		
622	622.1					91,239,818,016		91,239,818,016		
632	632.1					404,976,115,393		404,976,115,393		
635						1,283,015,935		1,283,015,935		
642						10,524,189,744		10,524,189,744		
711						1,671,119,186		1,671,119,186		
811						59,902,785		59,902,785		
821						1,528,065,869		1,528,065,869		
911						420,695,622,184		420,695,622,184		
Tổng cộng				498,799,481,624	498,799,481,624	4,579,619,933,430	4,579,619,933,430	556,960,799,816	556,960,799,816	556,960,799,816

Lập biểu

Phòng kế toán

hu

Th

Ngày 15 tháng 02 năm 2019

8301483233
CÔNG TY T. C. P
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
THÀNH NIÊN
 ĐƠN VỊ TRƯỞNG

Tổng Giám Đốc

Hà Thị Liên Hoa

Nguyễn Thị Hiền

Lê Thành Nhơn