

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

*Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020*

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 Đa Kao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh



## MỤC LỤC

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	03 - 04
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	05 - 06
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
- Bảng cân đối kế toán	07 - 08
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	09
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
- Bản thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 28



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

### 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 2006, thay đổi lần thứ sáu ngày 08 tháng 05 năm 2018 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 31/12/2020: 30.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 80 Bạch Đằng 2, Phường 2, 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 lắp 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 cấu 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, cọc, dầm, bê tông; thi công xây lắp, sửa chữa, bảo trì thiết bị công trình bưu 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. Kết quả hoạt động

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 31/12/2020 được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

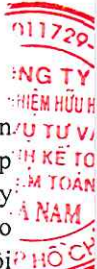
### 5. Các sự kiện sau ngày khoá sổ kế toán lập Báo cáo tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

### 6. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát

#### Hội đồng Quản trị

Ông	Nguyễn Xuân Diện	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Tấn Thương	Phó Chủ tịch
Ông	Lê Thành Nhơn	Phó Chủ tịch
Ông	Nguyễn Tiến Hiệp	Thành viên
Ông	Nguyễn Tin	Thành viên
Ông	Phạm Tuấn Thức	Thành viên
Ông	Hồ Văn Thoại	Thành viên





**6. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát (Tiếp theo)**

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông	Lê Thành Nhơn	Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Tín	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

**Đại diện pháp luật**

Ông	Lê Thành Nhơn	Tổng Giám đốc
-----	---------------	---------------

**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 năm 2020 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 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 2020, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2021

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Lê Thành Nhơn

Số : 353./BCKT/TC/2021/AASCS

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các Cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc  
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 02/03/2021 từ trang 07 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính 2020.

### 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 31/12/2020 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 2020, 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.

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2021*

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính**

**Kế toán và Kiểm toán Phía Nam**

**Phó Tổng Giám đốc**



**Lê Văn Tuấn**

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

**Kiểm toán viên**

**Nguyễn Vũ**

Số giấy CNĐKHN kiểm toán: 0699-2018-142-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>477.313.030.501</b>	<b>547.338.734.001</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.01	<b>43.022.417.257</b>	<b>49.582.465.997</b>
1. Tiền	111		37.022.417.257	45.582.465.997
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.000.000.000	4.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>145.334.984.365</b>	<b>144.953.195.161</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	112.352.906.855	100.532.677.599
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.03a	32.982.077.510	44.420.517.562
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.04	<b>287.560.914.317</b>	<b>351.188.567.683</b>
1. Hàng tồn kho	141		287.560.914.317	351.188.567.683
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.394.714.562</b>	<b>1.614.505.160</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.07a	75.085.000	91.005.000
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153	V.10b	1.319.629.562	1.523.500.160
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>23.804.581.033</b>	<b>26.663.619.693</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>85.000.000</b>	<b>35.000.000</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.03b	85.000.000	35.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>21.706.884.990</b>	<b>22.307.692.650</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.05	20.312.608.290	20.913.415.950
- Nguyên giá	222		23.289.059.795	23.289.059.795
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.976.451.505)	(2.375.643.845)
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		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.08	<b>1.723.706.000</b>	<b>3.731.937.000</b>
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		4.800.000.000	4.800.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.076.294.000)	(1.068.063.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>288.990.043</b>	<b>588.990.043</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.07b	288.990.043	588.990.043
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>501.117.611.534</b>	<b>574.002.353.694</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>440.577.458.668</b>	<b>514.275.657.006</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>440.577.458.668</b>	<b>514.275.657.006</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		-	-
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.09	30.350.412.569	116.988.110.524
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10a	5.603.269.871	47.912.692
4. Phải trả người lao động	314		352.627.000	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	144.228.318	275.435.994
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12	374.222.736.184	373.283.922.926
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	29.844.097.796	23.233.617.876
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	150.063.114
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		60.086.930	296.593.880
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>60.540.152.866</b>	<b>59.726.696.688</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.14	<b>60.540.152.866</b>	<b>59.726.696.688</b>
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		16.891.324.604	16.517.277.554
11. Lợi nhuận chưa phân phối	421		12.448.828.262	12.009.419.134
- Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		10.361.325.034	10.668.948.634
- Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này	421b		2.087.503.228	1.340.470.500
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>501.117.611.534</b>	<b>574.002.353.694</b>

Người lập biểu



Hà Thị Liên Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hiền

Lập, ngày 02 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc



Lê Thành Nhơn



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2020

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	381.958.858.353	409.179.267.813
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		381.958.858.353	409.179.267.813
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	370.499.282.603	396.886.283.116
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11.459.575.750	12.292.984.697
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	3.156.941.205	3.149.148.665
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	4.582.124.237	3.012.697.815
+ Trong đó: chi phí lãi vay	23		2.561.501.614	2.396.634.815
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07	7.326.111.187	7.922.952.858
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.708.281.531	4.506.482.689
11. Thu nhập khác	31	VI.05	173.272.885	299.979.067
12. Chi phí khác	32	VI.06	134	22.915.320
13. Lợi nhuận khác	40		173.272.751	277.063.747
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.881.554.282	4.783.546.436
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	794.051.054	1.043.075.936
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.087.503.228	3.740.470.500
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	696	1.122
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	696	1.122

Người lập biểu

  
Hà Thị Liên Hoa


Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Hiền



Ngày 02 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc

  
Lê Thành Nhơn

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2020

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.881.554.282	4.783.546.436
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		600.807.660	600.807.656
- Các khoản dự phòng	03		2.008.231.000	616.063.000
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.156.941.205)	(3.149.148.665)
- Chi phí lãi vay	06		2.561.501.614	2.396.634.815
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		4.895.153.351	5.247.903.242
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		549.574.472	8.572.273.192
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		63.627.653.366	(45.432.903.632)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(80.072.171.308)	21.377.616.204
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		315.920.000	398.537.000
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.561.501.614)	(2.396.634.815)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.571.544.132)	(1.609.373.557)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(610.554.000)	(289.550.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(15.427.469.865)</b>	<b>(14.132.132.366)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.156.941.205	3.149.148.665
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>3.156.941.205</b>	<b>3.149.148.665</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		101.584.060.456	117.557.417.045
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(94.973.580.536)	(121.581.263.832)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(900.000.000)	(1.452.863.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>5.710.479.920</b>	<b>(5.476.709.787)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(6.560.048.740)</b>	<b>(16.459.693.488)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		49.582.465.997	66.042.159.485
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>43.022.417.257</b>	<b>49.582.465.997</b>

Người lập biểu



Hà Thị Liên Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hiền



Lập ngày 02 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc



Lê Thành Nhơn



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2020

### 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 2006, thay đổi lần thứ sáu ngày 08 tháng 05 năm 2018 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 31/12/2020: 30.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 80 Bạch Đằng 2, Phường 2, 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 lập 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 cấu 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 đầu 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, cọc, dầm, bê tông; thi công xây lắp, sửa chữa, bảo trì thiết bị công trình bu rui 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: Không có.

### 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.

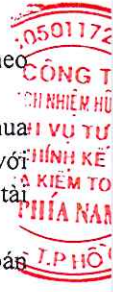
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

**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.

###### a. 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.

#### b. 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.

#### c. 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 và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính và các Thông tư bổ sung sửa đổi.

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

Nhà cửa vật kiến trúc	48	năm
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 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.

**c. Doanh thu hợp đồng xây dựng**

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hoá đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hoá đơn là bao nhiêu;

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

**d. 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.

#### **17. Công cụ tài chính**

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.





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	60.456.337	1.053.967.309
- Tiền gửi ngân hàng	36.961.960.920	44.528.498.688
- Các khoản tương đương tiền (*)	6.000.000.000	4.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>43.022.417.257</b>	<b>49.582.465.997</b>

**Ghi chú:** (\*) Tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam, lãi suất 4,3%/năm.

2. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a. Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>112.352.906.855</b>	<b>100.532.677.599</b>
- Ban QLDA quận Gò Vấp	7.798.843.506	7.078.620.441
- Ban QLDA huyện Nhà Bè	10.750.365.455	3.518.488.455
- Liên hiệp HTX thương mại TP.HCM	10.744.664.849	17.606.835.724
- Công ty TNHH Sài Gòn - Gia Lai	-	6.562.477.519
- Ban QLDA quận 9	6.309.152.981	26.264.578.217
- Công ty TNHH Sài Gòn - Buôn Hồ	150.000.000	10.254.595.966
- Ban QLDA quận 2	7.602.537.713	2.447.703.579
- Ban QL ĐTXD dân dụng và công nghiệp	22.999.831.236	-
- Các đối tượng khác	45.997.511.115	26.799.377.698
<b>b. Phải thu khách hàng dài hạn</b>	-	-
<b>c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	-	-

3. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>32.982.077.510</b>	-	<b>44.420.517.562</b>	-
- Tạm ứng	477.682.327	-	444.776.976	-
- Phải thu khác	32.504.395.183	-	43.975.740.586	-
+ Phí đầu tư phải thu các Đội	650.973.455	-	177.254.340	-
+ Thuế TNDN tạm nộp	2.338.831.922	-	2.261.983.831	-
+ Ứng kinh phí cho Đội xây dựng công trình	29.388.500.785	-	40.918.248.375	-
+ Các khoản phải thu khác	126.089.021	-	618.254.040	-
<b>b. Phải thu dài hạn khác</b>	<b>85.000.000</b>	-	<b>35.000.000</b>	-
- Ký cược, ký quỹ	85.000.000	-	35.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>33.067.077.510</b>	-	<b>44.455.517.562</b>	-

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	230.903.803.844	-	222.756.364.933	-
- Chi phí các công trình xây dựng dở dang	56.657.110.473	-	128.432.202.750	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>287.560.914.317</b>	<b>-</b>	<b>351.188.567.683</b>	<b>-</b>

5. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>				
1. Số dư đầu năm	21.742.055.117	177.500.000	1.369.504.678	23.289.059.795
2. Số tăng trong năm	-	-	-	-
3. Số giảm trong năm	-	-	-	-
4. Số dư cuối năm	21.742.055.117	177.500.000	1.369.504.678	23.289.059.795
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
1. Số dư đầu năm	981.412.190	88.750.000	1.305.481.655	2.375.643.845
2. Khấu hao trong năm	452.959.480	88.750.000	59.098.180	600.807.660
- Khấu hao tăng trong năm	452.959.480	88.750.000	59.098.180	600.807.660
3. Giảm trong năm	-	-	-	-
4. Số dư cuối năm	1.434.371.670	177.500.000	1.364.579.835	2.976.451.505
<b>III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>				
1. Tại ngày đầu năm	20.760.642.927	88.750.000	64.023.023	20.913.415.950
2. Tại ngày cuối năm	20.307.683.447	-	4.924.843	20.312.608.290

**Ghi chú:**

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 956.022.860 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
<b>I. Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>			
1. Số dư đầu năm	1.394.276.700	-	1.394.276.700
2. Số tăng trong năm	-	-	-
3. Số giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số dư cuối kỳ	1.394.276.700	-	1.394.276.700
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
1. Số dư đầu năm	-	-	-
2. Khấu hao trong kỳ	-	-	-
3. Giảm trong năm	-	-	-
4. Số dư cuối năm	-	-	-
<b>III. Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b>			
1. Tại ngày đầu năm	1.394.276.700	-	1.394.276.700
2. Tại ngày cuối năm	1.394.276.700	-	1.394.276.700

**Ghi chú:**

- Tài sản cố định vô hình là Quyền sử dụng đất không thời hạn tại trụ sở văn phòng, địa chỉ: 80 Bạch Đằng 2, Phường 2, Quận Tân Bình - Tp. Hồ Chí Minh.



**7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

**a. Ngắn hạn**

- Chi phí may đồng phục

Số cuối năm	Số đầu năm
75.085.000	91.005.000
75.085.000	91.005.000

**b. Dài hạn**

- Chi phí sửa chữa văn phòng, nhà xưởng

288.990.043	588.990.043
288.990.043	588.990.043
<b>288.990.043</b>	<b>588.990.043</b>

**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

Số cuối năm		Số đầu năm	
Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý
4.800.000.000	1.723.706.000	4.800.000.000	3.731.937.000
4.800.000.000	1.723.706.000	4.800.000.000	3.731.937.000
4.800.000.000	1.723.706.000	4.800.000.000	3.731.937.000
<b>4.800.000.000</b>	<b>1.723.706.000</b>	<b>4.800.000.000</b>	<b>3.731.937.000</b>

**Ghi chú:**

(\*) 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. Trong năm, Công ty đã trích dự phòng theo sự suy giảm giá trị vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2020 của Công ty CP Vật liệu Xây dựng Thanh niên Việt.

**9. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

**a. Ngắn hạn**

- Ban QLDA quận 11  
- Ban QLDA quận 12  
- Ban QLDA quận Tân Phú  
- Ban QLDA quận Tân Bình  
- Ban QLDA quận Thủ Đức  
- Ban QLDA huyện Nhà Bè  
- Ban QLDA huyện Bình Chánh  
- Các đối tượng khác

Số cuối năm	Số đầu năm
30.350.412.569	116.988.110.524
6.071.420.000	12.101.330.000
14.360.776.569	16.737.853.369
-	9.054.882.000
4.744.780.000	-
-	7.028.000.000
-	26.184.720.000
-	20.166.930.113
5.173.436.000	25.714.395.042
-	-

**b. Dài hạn**





10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN NỢ CHO NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Phải nộp trong kỳ	Đã nộp trong kỳ	Số cuối năm
<b>a. Phải nộp</b>	<b>47.912.692</b>	<b>14.473.529.390</b>	<b>8.918.172.211</b>	<b>5.603.269.871</b>
Thuế giá trị gia tăng	-	13.284.951.678	7.681.681.807	5.603.269.871
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	794.051.054	794.051.054	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo tiến độ thu dự án	31.416.589	76.848.091	108.264.680	-
Thuế thu nhập cá nhân	16.496.103	317.678.567	334.174.670	-
	Số đầu năm	Số giảm trong kỳ	Số tăng trong kỳ	Số cuối năm
<b>b. Phải thu</b>	<b>1.523.500.160</b>	<b>1.100.415.190</b>	<b>896.544.592</b>	<b>1.319.629.562</b>
Thuế giá trị gia tăng	1.019.257.090	1.019.257.090	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	482.860.771	-	777.493.078	1.260.353.849
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo tiến độ thu dự án	-	-	1.859.809	1.859.809
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	36.033.605	36.033.605
Thuế khác	21.382.299	81.158.100	81.158.100	21.382.299

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

11. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>144.228.318</b>	<b>275.435.994</b>
- Chi phí phải trả khác	144.228.318	275.435.994
- Lãi vay, trái phiếu	-	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>144.228.318</b>	<b>275.435.994</b>

12. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>374.222.736.184</b>	<b>373.283.922.926</b>
- Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	108.518.609	94.449.309
- Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	75.000.000	238.552.835
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	189.863.700	2.557.601.795
- Phải trả tiền vật tư, nhân công cho các đội xây dựng	169.820.772.462	174.119.598.944
- Phải trả tiền vật tư, nhân công cho các đội thi công dự án	100.000.000	-
- Phải trả vốn góp thực hiện dự án Phước Lộc, Nhà Bè	203.609.367.738	195.924.558.868
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	319.213.675	349.161.175
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**13. VAY VÀ NỢ THUÊ 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
<b>a. Vay ngắn hạn</b>						
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Chợ Lớn	29.844.097.796	29.844.097.796	101.584.060.456	94.973.580.536	23.233.617.876	23.233.617.876
- Ngân hàng TMCP Quân đội - CN TP. HCM (2)	24.826.013.317	24.826.013.317	70.216.856.129	65.611.912.317	20.221.069.505	20.221.069.505
	5.018.084.479	5.018.084.479	31.367.204.327	29.361.668.219	3.012.548.371	3.012.548.371
<b>b. Vay dài hạn</b>						
<b>Tổng cộng</b>	<b>29.844.097.796</b>	<b>29.844.097.796</b>	<b>101.584.060.456</b>	<b>94.973.580.536</b>	<b>23.233.617.876</b>	<b>23.233.617.876</b>

**Ghi chú:**

(1) 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 và văn bản sửa đổi bổ sung số 113/2020/62566/HĐTD ngày 09/01/2020 với hạn mức 260 tỷ đồng, thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 31/12/2020. 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.

(2) Khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN TP.HCM theo Hợp đồng cấp tín dụng số 59153.20.101.2760538.TD ngày 17/11/2020 với hạn mức 270 tỷ đồng, thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 26/10/2021. Hợp đồng tín dụng nhằm bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động xây lắp. Khoản vay được bảo đảm bằng 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.





**14. 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 đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>a. Số dư đầu năm trước</b>	30.000.000.000	1.200.000.000	16.134.749.785	12.934.004.172	60.268.753.957
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	3.740.470.500	3.740.470.500
- Trích lập theo Nghị quyết HĐQT 2019	-	-	382.527.769	(382.527.769)	-
. <i>Quỹ Đầu tư phát triển</i>	-	-	-	(382.527.769)	(382.527.769)
. <i>Quỹ Khen thưởng phúc lợi</i>	-	-	-	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)
. <i>Chia cổ tức năm 2018</i>	-	-	-	-	-
- Tạm trích lập các quỹ	-	-	-	(2.400.000.000)	(2.400.000.000)
. <i>Chia cổ tức năm 2019 (*)</i>	-	-	-	-	-
<b>b. Số dư đầu năm nay</b>	30.000.000.000	1.200.000.000	16.517.277.554	12.009.419.134	59.726.696.688
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	2.087.503.228	2.087.503.228
- Trích lập theo Nghị quyết HĐQT 2020	-	-	374.047.050	(374.047.050)	-
. <i>Quỹ Đầu tư phát triển</i>	-	-	-	(374.047.050)	(374.047.050)
. <i>Quỹ Khen thưởng phúc lợi</i>	-	-	-	(900.000.000)	(900.000.000)
. <i>Chia cổ tức năm 2019 (*)</i>	-	-	-	-	-
- Tạm trích lập các quỹ	-	-	-	-	-
<b>c. Số dư cuối kỳ này</b>	30.000.000.000	1.200.000.000	16.891.324.604	12.448.828.262	60.540.152.866

**Ghi chú:**

(\*) Theo Nghị quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2020 ngày 12/06/2020, Công ty đã thông qua tỷ lệ chia cổ tức từ lợi nhuận 2019 với tỷ lệ 11%/ vốn điều lệ.

**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
<b>Cộng</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>

**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>
<b>- Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
+ 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
<b>- Cổ tức lợi nhuận đã chia</b>	<b>900.000.000</b>	<b>3.900.000.000</b>

**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>
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:	900.000.000	3.900.000.000
+ <i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:</i>	900.000.000	3.900.000.000
+ <i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:</i>	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:	-	-

**f. Các quỹ của doanh nghiệp**

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Quỹ đầu tư phát triển	16.891.324.604	16.517.277.554
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-

**15. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>d. Nợ khó đòi đã xử lý</b>	<b>1.499.341.365</b>	<b>1.148.320.325</b>





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

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu hoạt động xây dựng	381.958.858.353	409.179.267.813
<b>Cộng</b>	<b>381.958.858.353</b>	<b>409.179.267.813</b>

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn hoạt động xây dựng	370.499.282.603	396.886.283.116
<b>Cộng</b>	<b>370.499.282.603</b>	<b>396.886.283.116</b>

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.156.941.205	3.149.148.665
<b>Cộng</b>	<b>3.156.941.205</b>	<b>3.149.148.665</b>

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí lãi vay	2.561.501.614	2.396.634.815
- Dự phòng đầu tư tài chính	2.008.231.000	-
- Chi phí tài chính khác	12.391.623	616.063.000
<b>Cộng</b>	<b>4.582.124.237</b>	<b>3.012.697.815</b>

5. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý nhượng bán TSCĐ, CCDC	-	-
- Tiền phạt thu được	159.635.365	121.785.157
- Thu nhập từ cho thuê văn phòng	-	159.490.309
- Các khoản khác	13.637.520	18.703.601
<b>Cộng</b>	<b>173.272.885</b>	<b>299.979.067</b>

6. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Các khoản khác	134	22.915.320
<b>Cộng</b>	<b>134</b>	<b>22.915.320</b>

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

	Năm nay	Năm trước
<i>a. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</i>	-	-
<i>b. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</i>	<b>7.326.111.187</b>	<b>7.922.952.858</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	3.782.358.436	3.832.458.956
- Chi phí khấu hao TSCĐ	512.057.660	489.142.336
- Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.226.318.699	1.519.662.593
- Chi phí bằng tiền khác	1.802.376.392	2.078.688.973

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	243.849.643.720	336.457.170.170
- Chi phí nhân công	60.670.380.017	106.261.566.674
- Chi phí khấu hao TSCĐ	600.807.660	600.807.656
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.226.318.699	3.584.344.769
- Chi phí bằng tiền khác	7.850.590.328	3.361.165.657
<b>Cộng</b>	<b>314.197.740.424</b>	<b>450.265.054.926</b>

9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.881.554.282	4.783.546.436
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	530.980.325	384.965.461
+ Các khoản điều chỉnh tăng	530.980.325	384.965.461
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	3.412.534.607	5.168.511.897
+ Thu nhập được miễn thuế	-	-
- Tổng thu nhập tính thuế	3.412.534.607	5.168.511.897
- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	794.051.054	1.043.075.936
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	682.506.921	1.033.702.379
+ Khoản thuế truy thu, nộp bổ sung	111.544.133	9.373.557
- 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	2.087.503.228	3.740.470.500
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(374.047.050)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	3.000.000	3.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>696</b>	<b>1.122</b>

**Ghi chú:**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước trên báo cáo tài chính này so với báo cáo tài chính năm 2019 đã giảm (số cũ là 1.247 đồng/Cổ phiếu), nguyên nhân là do được tính bổ sung quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông 2020. 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	2.087.503.228	3.740.470.500
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(374.047.050)
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	-	-
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>696</b>	<b>1.122</b>



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

1. Trong năm Công ty không có các giao dịch phi tiền tệ ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
2. 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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	101.584.060.456	117.557.417.045
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	-	-

4. Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	94.973.580.536	121.581.263.832
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	-	-

**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, Hội đồng Quản trị, 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	990.000.000
Các thành viên quản lý chủ chốt	Ban điều hành	Cổ tức được chia	1.162.556.400
		Thu nhập	2.006.989.000
		Góp vốn đầu tư liên doanh liên kết Dự án	1.375.259.593
Hội đồng quản trị và BKS không là các thành viên quản lý	Ban điều hành	Cổ tức được chia	607.978.100
		Thu nhập	859.489.230
		Góp vốn đầu tư liên doanh liên kết Dự án	40.400.434

*Tại ngày 31/12/2020, Công ty có số dư với các bên liên quan:*

Bên liên quan	Mã số trình bày trên BCĐKT	Nội dung	Phải thu/(Phải trả)
Các thành viên chủ chốt	319	Góp vốn đầu tư liên doanh liên kết Dự án	10.075.801.137
HĐQT và BKS không là các thành viên quản lý	319	Góp vốn đầu tư liên doanh liên kết Dự án	2.094.559.632



## 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	-	381.958.858.353	381.958.858.353
Giá vốn	-	370.499.282.603	370.499.282.603
<b>Lợi nhuận thuần</b>	-	<b>11.459.575.750</b>	<b>11.459.575.750</b>

## 3. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2019 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 02 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc



Lê Thành Nhơn