



SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOAN HÀ NỘI

**VĂN BẢN ĐẾN**

Ngày: 23-03-2018

Số: .....6234.....

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY  
DỰNG ĐIỆN MÊ CA VNECO**

**Báo cáo tài chính** *UUB*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

## MỤC LỤC

## Trang

Báo cáo của Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Báo cáo tài chính	
• Bảng cân đối kế toán	6 - 7
• Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 29



## **BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC**

Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện MÊ CA VNECO công bố Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

### **Thông tin khái quát**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện MÊ CA VNECO (sau đây gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Điện 3, được thành lập theo Hợp đồng thành lập Công ty Cổ phần Xây lắp điện 3 - Sài Gòn số 01 CP/PCC3-SANNAM-VDIEN/2003 ngày 06/10/2003 giữa Công ty Xây lắp điện 3 (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Việt Nam), Công ty TNHH San Nam và Ông Vũ Văn Điện.

Tháng 04 năm 2006, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Kết cấu thép và mạ kẽm MÊ CA VNECO. Tháng 6 năm 2007, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng điện MÊ CA VNECO theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002120 thay đổi lần thứ năm ngày 26/06/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và lần thay đổi gần đây nhất là lần thứ 11 ngày 21/07/2017 với mã số doanh nghiệp là 0303245217. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan.

Cổ phiếu của Công ty giao dịch trên thị trường Upcom tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán VES theo Quyết định số 72/QĐ-SGDHN ngày 05/02/2015 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu là ngày 18/03/2015.

Vốn điều lệ: 150.000.000.000 đồng.

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2017: 90.075.000.000 đồng.

### **Trụ sở chính**

- Địa chỉ: 740C Nguyễn Kiệm, Phường 4, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (84) 28. 2253 8623
- Fax: (84) 28. 2253 8623
- Website: [www.mecavneco.com.vn](http://www.mecavneco.com.vn)

### **Ngành nghề kinh doanh chính**

- Chế tạo cột thép mạ kẽm nhúng nóng, kết cấu các loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Xây lắp các công trình đường dây và trạm biến áp đến 500KV, các công trình điện công nghiệp - dân dụng;
- Sửa chữa và bảo trì nhà máy điện công nghiệp (không hoạt động tại trụ sở);
- Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa – quốc tế;
- Mua bán máy móc, vật tư, thiết bị ngành công – nông nghiệp (trừ thuốc bảo vệ thực vật);
- Dịch vụ chuyển giao công nghệ;
- Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy điện, thủy lợi, cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp;
- Mua bán vật tư thiết bị điện, vật liệu xây dựng, thiết bị phương tiện vận tải, xe máy thi công;
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính – kế toán);
- Kinh doanh nhà ở, cho thuê văn phòng, kho bãi;
- Kinh doanh nhà hàng ăn uống, khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao), buôn bán đồ uống có cồn (không kinh doanh dịch vụ ăn uống tại trụ sở).

## BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### Nhân sự

Tổng số công nhân viên hiện có đến cuối năm tài chính là 3 người. Trong đó, nhân viên quản lý là 1 người. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm tài chính và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm có:

#### Hội đồng quản trị

- |                      |            |  |
|----------------------|------------|--|
| • Ông Dương Văn Hoài | Chủ tịch   | Bổ nhiệm ngày 20/04/2017                               |
| • Ông Lê Văn Khôi    | Chủ tịch   | Bổ nhiệm ngày 08/08/2016<br>Miễn nhiệm ngày 20/04/2017 |
| • Ông Lê Hồng Quân   | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 20/04/2017                               |
| • Ông Võ Thanh Vinh  | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 20/04/2017                               |
| • Ông Lê Thạch Túy   | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 31/05/2012<br>Miễn nhiệm ngày 20/04/2017 |
| • Ông Trần Quang Huy | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 31/05/2012<br>Miễn nhiệm ngày 20/04/2017 |

#### Ban Kiểm soát

- |                              |            |  |
|------------------------------|------------|--|
| • Bà Nguyễn Phạm Thanh Trang | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 20/04/2017                               |
| • Ông Hồ Văn Quang           | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 31/05/2012<br>Miễn nhiệm ngày 20/04/2017 |
| • Bà Nguyễn Thị Loan         | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 20/04/2017                               |
| • Bà Nguyễn Thị Mỹ Miên      | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 20/04/2017                               |
| • Ông Nguyễn Văn Quảng       | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 31/05/2012<br>Miễn nhiệm ngày 20/04/2017 |
| • Ông Võ Thành Lương         | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 31/05/2012<br>Miễn nhiệm ngày 20/04/2017 |

#### Giám đốc và Kế toán trưởng

- |                         |                |  |
|-------------------------|----------------|--|
| • Ông Dương Văn Hoài    | Giám đốc       | Bổ nhiệm ngày 03/07/2017                               |
| • Ông Mai Thái Dũng     | Giám đốc       | Bổ nhiệm ngày 11/03/2017<br>Miễn nhiệm ngày 01/07/2017 |
| • Ông Lê Văn Khôi       | Giám đốc       | Bổ nhiệm ngày 08/08/2016<br>Miễn nhiệm ngày 11/03/2017 |
| • Bà Lưu Thị Thanh Trúc | Kế toán trưởng | Bổ nhiệm ngày 26/07/2017                               |
| • Ông Mai Thái Dũng     | Kế toán trưởng | Bổ nhiệm ngày 16/01/2013<br>Miễn nhiệm ngày 26/07/2017 |

## BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### Kiểm toán độc lập

Báo cáo tài chính này được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (Trụ sở chính: Lô 78-80, Đường 30 Tháng 4, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 236.3655886; Fax: (84) 236.3655887; Website: www.aac.com.vn; Email: aac@dng.vnn.vn).

### Trách nhiệm của Giám đốc trong việc lập Báo cáo tài chính

Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính này trên cơ sở:

- Tuân thủ các Quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành khác có liên quan;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập các Báo cáo tài chính trên nguyên tắc hoạt động liên tục;
- Chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà 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.

Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2017 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



**Dương Văn Hoài**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2018



## CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

THÀNH VIÊN CỦA PRIMEGLOBAL

CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN KẾ TOÁN TÀI CHÍNH

Trụ sở chính: Lô 78 - 80, Đường 30 Tháng 4, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

Tel: +84 (236) 3 655 886; Fax: +84 (236) 3 655 887; Email: aac@dnng.vnn.vn; Website: http://www.aac.com.vn

Số: 309/2018/BCKT-AAC

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng quản trị và Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện MÊ CA VNECO**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện MÊ CA VNECO (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 28/02/2018, từ trang 6 đến trang 29, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

#### Trách nhiệm của Giám đốc

Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực, 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 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 được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

#### Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

1. Tại thời điểm 31/12/2017, một số khoản nợ phải thu: 18.504.674.119 đồng; nợ phải trả: 956.356.683 đồng chưa được đối chiếu, xác nhận. Hạn chế này chúng tôi không thể khắc phục được bằng các thủ tục kiểm toán thay thế do hạn chế từ phía Công ty. Ngoài ra, như trình bày tại điểm (\*) của Thuyết minh số 20.a, khoản nợ phải trả số tiền 927.130.471 đồng không có chi tiết cụ thể theo tên đối tượng nợ; kiểm toán viên cũng không thu thập được đầy đủ các bằng chứng kế toán cần thiết liên quan đến các khoản công nợ này. Do đó chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của các khoản mục nợ nêu trên tại ngày kết thúc niên độ kế toán.
2. Tại báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính năm 2016, kiểm toán viên tiền nhiệm đã đưa ra ý kiến kiểm toán về việc không được cung cấp tài liệu kế toán làm cơ sở để ghi nhận một khoản nợ phải trả Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng điện Việt Nam là 17.876.987.737 đồng. Đồng thời với việc ghi nhận đó thì Công ty đã hạch toán vào Báo cáo tài chính năm 2016 số thuế giá trị gia tăng được khấu trừ là 1.625.180.703 đồng và ghi nhận vào chi phí 15.829.365.200 đồng. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính đúng đắn của giá trị âm 15.829.365.200 đồng đang được bao gồm trong khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” tại ngày 31/12/2017 và tính hợp lý của số thuế giá trị gia tăng nêu trên mà Công ty đã thực hiện khấu trừ.

#### Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính đính kèm.

### Các vấn đề cần nhấn mạnh

1. Theo kết quả kiểm kê hàng tồn kho để thực hiện việc bàn giao tài sản giữa từ ông Lâm Quốc Hải – Nguyên Giám đốc cho ông Lê Văn Khôi – Nguyên Giám đốc vào ngày 14/09/2016 thì giá trị hàng tồn kho thực tế thiếu so với giá trị ghi sổ kế toán là 279.208.464 đồng. Công ty đã hạch toán giá trị hàng thiếu này vào khoản mục “Tài sản thiếu chờ xử lý” và đến thời điểm 31/12/2017, Công ty vẫn chưa xác định được nguyên nhân thiếu để đưa ra hướng xử lý phù hợp.
2. Chúng tôi xin lưu ý vấn đề được trình bày tại mục 37 của Thuyết minh báo cáo tài chính: Lỗ lũy kế của Công ty tính tới thời điểm 31/12/2017 là 79.353.654.544 đồng; nợ ngắn hạn của Công ty cũng vượt quá tài sản lưu động là 2.409.438.470 đồng và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh âm 3.224.212.474 đồng. Theo đó, khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào hoạt động có lãi trong tương lai và/hoặc sự hỗ trợ tài chính từ các cổ đông để đảm bảo cho Công ty có đủ nguồn lực tiếp tục hoạt động bình thường trong các năm tiếp theo.
3. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303245217 điều chỉnh lần thứ 11 vào ngày 21/07/2017, Công ty đăng ký vốn điều lệ là 150.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến thời điểm 31/12/2017, vốn thực góp tại Công ty là 90.075.000.000 đồng.

### Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC



M.S.D.N.: 0400100707 - C.T.N.H.H  
CÔNG TY  
T.N.H.H  
KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN  
AAC  
Đ. H. QU. TP. Đ. M. NG.

**Trần Thị Phương Lan – Phó Tổng Giám đốc**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0936-2018-010-1  
Đà Nẵng, ngày 19 tháng 03 năm 2018



**Nguyễn Thị Ánh Nga – Kiểm toán viên**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0809-2018-010-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu số B 01 - DN  
Ban hành theo TT số 200/2014/TT - BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>689.384.507</b>	<b>5.526.573.372</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>370.500.425</b>	<b>3.744.977.542</b>
1. Tiền	111	5	370.500.425	3.744.977.542
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<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>289.821.169</b>	<b>1.565.506.206</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	5.997.754.575	6.817.292.226
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	1.434.108.915	1.549.923.463
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	11.415.636.543	11.755.969.381
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(18.836.887.328)	(18.836.887.328)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	10	279.208.464	279.208.464
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		-	<b>187.026.711</b>
1. Hàng tồn kho	141	11	-	187.026.711
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>29.062.913</b>	<b>29.062.913</b>
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	29.062.913	29.062.913
2. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>19.008.943.010</b>	<b>22.357.978.214</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>160.728.462</b>	<b>3.074.207.448</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	160.728.462	2.082.220.188
- Nguyên giá	222		447.024.900	3.501.300.127
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(286.296.438)	(1.419.079.939)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	-	991.987.260
- Nguyên giá	228		-	991.987.260
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>14</b>	<b>18.848.214.548</b>	<b>19.114.367.130</b>
- Nguyên giá	231		20.799.204.468	20.799.204.468
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.950.989.920)	(1.684.837.338)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	<b>169.403.636</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	-	169.403.636
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>19.698.327.517</b>	<b>27.884.551.586</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>6.838.822.977</b>	<b>12.409.453.321</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.098.822.977</b>	<b>12.409.453.321</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	65.950.384	508.608.610
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	890.406.299	890.406.299
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	20.677.388	2.848.242.442
4. Phải trả người lao động	314		28.000.000	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	67.085.227	151.326.273
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	20.a	1.041.401.341	961.713.686
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21.a	-	6.063.853.673
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		985.302.338	985.302.338
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.740.000.000</b>	-
1. Phải trả dài hạn khác	337	20.b	240.000.000	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21.b	3.500.000.000	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>12.859.504.540</b>	<b>15.475.098.265</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>12.859.504.540</b>	<b>15.475.098.265</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	22	90.075.000.000	90.075.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		90.075.000.000	90.075.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418	22	2.138.159.084	2.138.159.084
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	22	(79.353.654.544)	(76.738.060.819)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(76.738.060.819)	(29.998.388.944)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(2.615.593.725)	(46.739.671.875)
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>19.698.327.517</b>	<b>27.884.551.586</b>



Dương Văn Hoài

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2018

Kế toán trưởng

Lưu Thị Thanh Trúc

Người lập biểu

Lưu Thị Thanh Trúc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 02 - DN

Ban hành theo TT số 200/2014/TT - BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	24	115.181.818	141.412.437.165
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		115.181.818	141.412.437.165
4. Giá vốn hàng bán	11	25	<u>815.581.175</u>	<u>158.323.175.242</u>
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		<u>(700.399.357)</u>	<u>(16.910.738.077)</u>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	1.584.303	183.346.371
7. Chi phí tài chính	22	27	618.805.124	74.341.352
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>618.805.124</i>	<i>74.341.352</i>
8. Chi phí bán hàng	25	28.a	-	818.181.818
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28.b	<u>968.391.203</u>	<u>2.198.054.415</u>
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		<u>(2.286.011.381)</u>	<u>(19.817.969.291)</u>
11. Thu nhập khác	31	29	-	2.230.283.279
12. Chi phí khác	32	30	<u>294.491.079</u>	<u>16.457.721.946</u>
13. Lợi nhuận khác	40		<u>(294.491.079)</u>	<u>(14.227.438.667)</u>
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	31	<u>(2.580.502.460)</u>	<u>(34.045.407.958)</u>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	35.091.265	12.694.263.917
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	31	<u>(2.615.593.725)</u>	<u>(46.739.671.875)</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	(290)	(5.189)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	32	(290)	(5.189)



Dương Văn Hoài

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2018

Kế toán trưởng

Lưu Thị Thanh Trúc

Người lập biểu

Lưu Thị Thanh Trúc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 03 - DN  
Ban hành theo TT số 200/2014/TT - BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01		934.719.469	143.280.115.692
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02		(436.462.311)	(59.312.219.835)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(521.035.500)	(1.015.666.100)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	20.a	(578.992.624)	(33.222.972.820)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	18	(35.091.265)	(12.694.263.917)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		485.850.618	2.820.049.595
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(3.073.200.861)	(4.722.848.052)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(3.224.212.474)</b>	<b>35.132.194.563</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền thu từ TLý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		2.412.004.727	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	26	1.584.303	183.346.371
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>2.413.589.030</b>	<b>183.346.371</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	21.a	4.078.992.624	20.092.341.352
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	21.a	(6.642.846.297)	(58.362.023.354)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(2.563.853.673)</b>	<b>(38.269.682.002)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(3.374.477.117)</b>	<b>(2.954.141.068)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	3.744.977.542	6.699.118.610
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>5</b>	<b>370.500.425</b>	<b>3.744.977.542</b>



Dương Văn Hoài

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2018

Kế toán trưởng

Lưu Thị Thanh Trúc

Người lập biểu

Lưu Thị Thanh Trúc

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành  
và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo TT số 200/2014/TT - BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

### 1. Đặc điểm hoạt động

#### 1.1. Khái quát chung

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện MÊ CA VNECO (sau đây gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Điện 3, được thành lập theo Hợp đồng thành lập Công ty Cổ phần Xây lắp điện 3 - Sài Gòn số 01 CP/PCC3-SANNAM-VDIEN/2003 ngày 06/10/2003 giữa Công ty Xây lắp điện 3 (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Việt Nam), Công ty TNHH San Nam và Ông Vũ Văn Diệm.

Tháng 04 năm 2006, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Kết cấu thép và mạ kẽm MÊ CA VNECO. Tháng 6 năm 2007, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng điện MÊ CA VNECO theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002120 thay đổi lần thứ năm ngày 26/06/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và lần thay đổi gần đây nhất là lần thứ 11 ngày 21/07/2017 với mã số doanh nghiệp là 0303245217. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan.

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh chính:** Xây lắp các công trình đường dây và trạm biến áp truyền tải điện.

#### 1.3. Ngành nghề kinh doanh

- Chế tạo cột thép mạ kẽm nhúng nóng, kết cấu các loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Xây lắp các công trình đường dây và trạm biến áp đến 500KV, các công trình điện công nghiệp - dân dụng;
- Sửa chữa và bảo trì nhà máy điện công nghiệp (không hoạt động tại trụ sở);
- Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa – quốc tế;
- Mua bán máy móc, vật tư, thiết bị ngành công – nông nghiệp (trừ thuốc bảo vệ thực vật);
- Dịch vụ chuyển giao công nghệ;
- Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy điện, thủy lợi, cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp;
- Mua bán vật tư thiết bị điện, vật liệu xây dựng, thiết bị phương tiện vận tải, xe máy thi công;
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính – kế toán);
- Kinh doanh nhà ở, cho thuê văn phòng, kho bãi;
- Kinh doanh nhà hàng ăn uống, khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao), buôn bán đồ uống có cồn (không kinh doanh dịch vụ ăn uống tại trụ sở).

#### 1.4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

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

Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán và trình bày Báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam (VND).

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

### **3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Hệ thống Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

### **4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**

#### **4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

#### **4.2 Các khoản nợ phải thu**

Các khoản nợ phải thu bao gồm: phải thu khách hàng và phải thu khác.

- Phải thu khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa Công ty và người mua;
- Phải thu khác là các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi. Dự phòng được trích lập tại thời điểm cuối niên độ kế toán đối với các khoản phải thu đã quá hạn thu hồi trên 6 tháng hoặc chưa đến thời hạn thu hồi nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn,... Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

#### **4.3 Hàng tồn kho**

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

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành hàng tồn kho và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho từng mặt hàng khi giá trị thuần có thể thực hiện được của mặt hàng đó nhỏ hơn giá gốc. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

#### **4.4 Tài sản cố định hữu hình**

##### **Nguyên giá**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định hữu hình nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong năm.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

### **Khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Cụ thể như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	20
Máy móc, thiết bị	8 - 12
Phương tiện vận tải	10
Thiết bị dụng cụ quản lý	8

### **4.5 Tài sản cố định vô hình**

#### **Nguyên giá**

Tài sản cố định vô hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### **Quyền sử dụng đất**

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất bao gồm:

- Quyền sử dụng đất được nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp (bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn, quyền sử dụng đất không thời hạn);
- Tiền thuê đất trả trước (đã trả cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm) cho hợp đồng thuê đất trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả các chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### **Khấu hao**

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không thực hiện khấu hao. Đối với quyền sử dụng đất có thời hạn thì thời gian trích khấu hao là thời gian được phép sử dụng đất của Công ty.

Tài sản cố định vô hình khác được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính.

### **4.6 Bất động sản đầu tư**

#### **Nguyên giá**

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế. Riêng các bất động sản đầu tư chờ tăng giá để bán được phản ánh theo giá ghi sổ sau khi trừ đi phần tổn thất do giảm giá trị.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

### **Khấu hao**

Chính sách khấu hao bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động thực hiện nhất quán với chính sách khấu hao tài sản cố định cùng loại của Công ty. Theo đó, bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Cụ thể:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25

Quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không thực hiện khấu hao.

### **4.7 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước được phân loại thành chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn. Đây là các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều thời kỳ. Các chi phí trả trước chủ yếu tại Công ty :

- Công cụ dụng cụ đã xuất dùng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 1 đến 3 năm;
- Các chi phí trả trước khác: Căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Công ty lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

### **4.8 Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả bao gồm: phải trả người bán và phải trả khác.

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa nhà cung cấp và Công ty;
- Phải trả khác là các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo giá gốc, được phân loại thành nợ phải trả ngắn hạn và dài hạn căn cứ theo kỳ hạn nợ còn lại tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản nợ phải trả được Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ.

### **4.9 Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được phản ánh theo giá gốc và được phân loại thành nợ ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn nợ còn lại tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, theo các khế ước vay, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ.

#### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động trong kỳ phát sinh, trừ khi thỏa mãn điều kiện được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

### **4.10 Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

### **4.11 Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu phản ánh số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

#### **Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được trích lập các quỹ và chia cho cổ đông theo Điều lệ Công ty hoặc theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Cổ tức trả cho cổ đông không vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và có 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.

### **4.12 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác**

- Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo hai trường hợp:
  - ✓ 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 và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành.
  - ✓ 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 ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành trong kỳ được khách hàng xác nhận.
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:
  - ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không có khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng.
  - ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.
  - ✓ Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế.
  - ✓ Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc Công ty được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

### **4.13 Giá vốn hàng bán**

Giá vốn xây lắp và dịch vụ tiêu thụ được ghi nhận đúng kỳ, theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho và dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán trong kỳ, không tính vào giá thành sản phẩm, dịch vụ.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

### **4.14 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính: chi phí lãi tiền vay, nhượng bán các khoản đầu tư, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và các khoản chi phí của hoạt động đầu tư khác.

### **4.15 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh liên quan đến quản lý chung của doanh nghiệp.

### **4.16 Chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc niên độ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.

### **4.17 Công cụ tài chính**

#### **Ghi nhận ban đầu**

##### *Tài sản tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm: tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

##### *Nợ phải trả tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác.

#### **Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### **4.18 Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Công ty đang áp dụng**

- Thuế GTGT: Áp dụng mức thuế suất 10% đối với hoạt động xây lắp và cho thuê tài sản.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất là 20%.
- Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

### **4.19 Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng (trực tiếp hoặc gián tiếp) kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Đơn vị tính: VND

### 5. Tiền

	31/12/2017	01/01/2017
Tiền mặt	4.849.504	35.605.675
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	365.650.921	3.709.371.867
<b>Cộng</b>	<b>370.500.425</b>	<b>3.744.977.542</b>

### 6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2017	01/01/2017
Công ty CP Kết cấu Thép Thành Long Vineco	5.945.985.689	5.945.985.689
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Việt Nam	-	819.537.651
Các đối tượng khác	51.768.886	51.768.886
<b>Cộng</b>	<b>5.997.754.575</b>	<b>6.817.292.226</b>

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

	31/12/2017	01/01/2017
Công ty Cổ phần Thương mại Tư vấn Tân Cơ	279.805.341	279.805.341
Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng	309.481.060	309.481.060
Chi nhánh Long An - Công ty TNHH Thép Thành Long	158.135.627	158.135.627
Công ty TNHH Khanh Lê	384.000.000	384.000.000
Công ty TNHH XD Và TM Thành Đức	93.545.500	93.545.500
Công ty TNHH TM - DV - XD Hưng Thịnh	83.978.000	83.978.000
Ông Nguyễn Gia Quang	72.273.052	72.273.052
Công ty TNHH Xây lắp Điện Tâm Giang	-	110.404.148
Các đối tượng khác	52.890.335	58.300.735
<b>Cộng</b>	<b>1.434.108.915</b>	<b>1.549.923.463</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

### 8. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Hải Vân Sơn (1)	5.037.311.951	5.037.311.951	5.037.311.951	5.037.311.951
+ <i>Lãi vay Công ty trả thay</i>	4.037.311.951	4.037.311.951	4.037.311.951	4.037.311.951
+ <i>Gốc vay Công ty trả thay</i>	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Ông Đỗ Mạnh Hùng (2)	6.140.157.899	6.140.157.899	6.140.157.899	6.140.157.899
Cán bộ công nhân viên	227.553.988	227.553.988	227.553.988	227.553.988
Tạm ứng	-	-	340.332.838	-
Các đối tượng khác	10.612.705	-	10.612.705	-
<b>Cộng</b>	<b>11.415.636.543</b>	<b>11.405.023.838</b>	<b>11.755.969.381</b>	<b>11.405.023.838</b>

- (1) Đây là khoản phải thu Công ty TNHH Hải Vân Sơn liên quan đến Hợp đồng mua bán Khách sạn Xanh Sài Gòn ngày 28/12/2008. Theo Hợp đồng này Công ty bán Khách sạn Xanh Sài Gòn tại địa chỉ số 740C, đường Nguyễn Kiệm, Phường 4, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh cho Công ty TNHH Hải Vân Sơn. Công ty đã thế chấp Khách sạn Xanh Sài Gòn bảo lãnh cho Công ty TNHH Hải Vân Sơn vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh 9 Tp. Hồ Chí Minh, số tiền 14 tỷ đồng. Công ty TNHH Hải Vân Sơn nhận tiền vay và đã chuyển cho Công ty số tiền 13 tỷ đồng. Đến thời điểm trả nợ gốc và lãi vay (trương ứng số tiền trình bày trên) thì Công ty TNHH Hải Vân Sơn bị mất khả năng thanh toán. Do tài sản này vẫn chưa làm thủ tục sang tên nên thuộc quyền sở hữu của Công ty và vì vậy Ngân hàng yêu cầu Công ty phải trả nợ thay cho Công ty TNHH Hải Vân Sơn theo quy định của Hợp đồng thế chấp bảo lãnh đã ký kết.
- (2) Đây là khoản tiền Công ty tạm ứng cho Ông Đỗ Mạnh Hùng để thực hiện việc xin cấp giấy phép xây dựng Dự án 277 Bến Bình Đông. Tuy nhiên, Ông Đỗ Mạnh Hùng đã nghỉ việc và chưa cung cấp hóa đơn chứng từ để quyết toán khoản tạm ứng.

### 9. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2017	01/01/2017
Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn trên 3 năm	18.836.887.328	18.836.887.328
<b>Cộng</b>	<b>18.836.887.328</b>	<b>18.836.887.328</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

### Trong đó: Nợ xấu

	31/12/2017			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Ghi chú
Phải thu khách hàng	5.997.754.575	-		
Công ty TNHH SX TM XNK Thiên Đức	18.000.000	-	> 3 năm	
Chủ thuê KS Green Mê ca - Bùi Bằng Đoàn	3.469.000	-	> 3 năm	
Công ty TNHH Cơ khí XD SX Phương Hoàng	29.999.864	-	> 3 năm	
Công ty CP Kết cấu thép Thành Long - Vneco	5.945.985.689	-	> 3 năm	
Công ty TNHH Cơ khí Ông Sáu	300.022	-	> 3 năm	
Trả trước người bán	1.434.108.915	-		
Công ty CP Thương mại Tư vấn Tân Cơ	279.805.341	-	> 3 năm	
Công ty Liên Doanh Phú Mỹ Hưng	309.481.060	-	> 3 năm	
CN Long An - Cty TNHH Thép Thành Long	158.135.627	-	> 3 năm	
DNTN Thương mại Sơn Quốc	14.287.788	-	> 3 năm	
Công ty TNHH XD và TM Thành Đức	93.545.500	-	> 3 năm	
Công ty TNHH Khanh Lê	384.000.000	-	> 3 năm	
Công ty TNHH TM - DV - XD Hưng Thịnh	83.978.000	-	> 3 năm	
Đoàn Văn Hợi (B ngoài DZ 500KV PM-SM)	38.602.547	-	> 3 năm	
Ông Nguyễn Gia Quang	72.273.052	-	> 3 năm	
Phải thu khác	11.405.023.838	-		
Công ty TNHH Hải Vân Sơn	5.037.311.951	-	> 3 năm	Đã giải thể
Ông Đỗ Mạnh Hùng	6.140.157.899	-	> 3 năm	
Cán bộ công nhân viên	227.553.988	-	> 3 năm	Đã nghỉ việc
<b>Cộng</b>	<b>18.836.887.328</b>	<b>-</b>		

### 10. Tài sản thiếu chờ xử lý

	31/12/2017	01/01/2017
Nguyên vật liệu	279.208.464	279.208.464
<b>Cộng</b>	<b>279.208.464</b>	<b>279.208.464</b>

Đây là bu lông mạ kẽm, các loại vật tư và phụ kiện thiếu theo kết quả kiểm kê bàn giao thực tế vào ngày 14/09/2016.

### 11. Hàng tồn kho

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	187.026.711	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>187.026.711</b>	<b>-</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

### 12. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	635.027.954	1.199.473.636	1.554.873.637	111.924.900	3.501.300.127
Mua sắm trong năm	-	-	-	-	-
T/lý, nhượng bán	635.027.954	864.373.636	1.554.873.637	-	3.054.275.227
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>335.100.000</b>	<b>-</b>	<b>111.924.900</b>	<b>447.024.900</b>
<b>Khấu hao</b>					
Số đầu năm	47.627.097	548.878.068	710.649.874	111.924.900	1.419.079.939
Khấu hao trong năm	23.813.548	100.842.431	103.307.023	-	227.963.002
T/lý, nhượng bán	71.440.645	475.348.961	813.956.897	-	1.360.746.503
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>174.371.538</b>	<b>-</b>	<b>111.924.900</b>	<b>286.296.438</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	587.400.857	650.595.568	844.223.763	-	2.082.220.188
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>160.728.462</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>160.728.462</b>

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2017 là 111.924.900 đồng.

### 13. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số đầu năm	991.987.260	991.987.260
Mua trong năm	-	-
Thanh lý, nhượng bán	991.987.260	991.987.260
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Khấu hao</b>		
Số đầu năm	-	-
Khấu hao trong năm	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số đầu năm	991.987.260	991.987.260
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

### 14. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	14.145.390.000	6.653.814.468	20.799.204.468
Mua sắm trong năm	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>14.145.390.000</b>	<b>6.653.814.468</b>	<b>20.799.204.468</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Số đầu năm	-	1.684.837.338	1.684.837.338
Khấu hao trong năm	-	266.152.582	266.152.582
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>1.950.989.920</b>	<b>1.950.989.920</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	14.145.390.000	4.968.977.130	19.114.367.130
<b>Số cuối năm</b>	<b>14.145.390.000</b>	<b>4.702.824.548</b>	<b>18.848.214.548</b>

Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc là Khách sạn Xanh Sài Gòn tại địa chỉ số 740C Nguyễn Kiệm, Phường 04, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh đang được cho Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ Saco thuê theo Hợp đồng thuê nhà ở được ký ngày 08/12/2017 với thời hạn thuê 8 năm kể từ ngày 08/12/2017 đến hết ngày 07/12/2025. Bất động sản này cũng đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho số tiền vay 3,5 tỷ đồng của bà Nguyễn Thị Tuyết Quang theo Hợp đồng cho vay số 001/2017/HĐVV ngày 22/11/2017.

### 15. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2017	01/01/2017
Giá trị còn lại của CCDC chờ phân bổ	-	169.403.636
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>169.403.636</b>

### 16. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2017	01/01/2017
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Phước Vy	-	204.005.800
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước	65.950.384	65.950.384
Công ty TNHH MTV XD Điện Miền Tây Cao Bằng	-	24.397.500
Ông Nguyễn Minh Điện	-	42.159.900
Ông Lê Xuân Diệm	-	111.732.800
Các đối tượng khác	-	60.362.226
<b>Cộng</b>	<b>65.950.384</b>	<b>508.608.610</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

	31/12/2017	01/01/2017
Chi nhánh Long An - Công ty TNHH Thép Thành Long	890.406.299	890.406.299
<b>Cộng</b>	<b>890.406.299</b>	<b>890.406.299</b>

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

	Số đầu năm		Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	2.848.242.442	141.198.534	2.977.652.473	-	11.788.503
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.062.913	-	35.091.265	35.091.265	29.062.913	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	10.666.662	1.777.777	-	8.888.885
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>29.062.913</b>	<b>2.848.242.442</b>	<b>189.956.461</b>	<b>3.017.521.515</b>	<b>29.062.913</b>	<b>20.677.388</b>

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính này có thể sẽ thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

### 19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2017	01/01/2017
Chi phí công trình	-	128.599.000
Trích trước chi phí lãi vay	39.812.500	-
Chi phí dịch vụ khác	27.272.727	22.727.273
<b>Cộng</b>	<b>67.085.227</b>	<b>151.326.273</b>

### 20. Phải trả khác

#### a. Ngắn hạn

	31/12/2017	01/01/2017
Kinh phí công đoàn	118.400	5.372.800
Thù lao HĐQT & BKS	85.500.000	-
Phải trả CBNV	28.652.470	29.210.415
Phải trả khác (*)	927.130.471	927.130.471
<b>Cộng</b>	<b>1.041.401.341</b>	<b>961.713.686</b>

(\*) Khoản phải trả khác nhưng không có tên cụ thể từng đối tượng.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

### b. Dài hạn

	31/12/2017	01/01/2017
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	240.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>240.000.000</b>	<b>-</b>

Nhận tiền đặt cọc của Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ Saco theo Hợp đồng thuê nhà ở được ký vào ngày 08/12/2017, thời hạn cho thuê 8 năm kể từ ngày 08/12/2017 đến hết ngày 07/12/2025. Thời gian bắt đầu tính tiền cho thuê nhà từ ngày 08/02/2018.

## 21. Vay và nợ thuê tài chính

### a. Ngắn hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Vay ngắn hạn	6.063.853.673	578.992.624	6.642.846.297	-
Tổng Công ty CP XD Điện Việt Nam	6.063.853.673	578.992.624	6.642.846.297	-
<b>Cộng</b>	<b>6.063.853.673</b>	<b>578.992.624</b>	<b>6.642.846.297</b>	<b>-</b>

### b. Dài hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Vay dài hạn	-	3.500.000.000	-	3.500.000.000
Bà Nguyễn Thị Tuyết Quang	-	3.500.000.000	-	3.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>3.500.000.000</b>	<b>-</b>	<b>3.500.000.000</b>

Vay của bà Nguyễn Thị Tuyết Quang theo Hợp đồng cho vay số 001/2017/HĐVV được ký vào ngày 22/11/2017, thời hạn vay 3 năm kể từ 22/11/2017 đến 21/11/2020, lãi suất 10,5%/năm. Lãi vay được trả hàng quý vào ngày cuối cùng của quý. Nợ gốc được trả một lần vào thời điểm đáo hạn. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Bất động sản tại địa chỉ số 740C Nguyễn Kiệm, Phường 04, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

### 22. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2016	90.075.000.000	2.138.159.084	(29.998.388.944)	62.214.770.140
Tăng trong năm	-	-	(46.739.671.875)	(46.739.671.875)
Giảm trong năm	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2016</b>	<b>90.075.000.000</b>	<b>2.138.159.084</b>	<b>(76.738.060.819)</b>	<b>15.475.098.265</b>
Số dư tại 01/01/2017	90.075.000.000	2.138.159.084	(76.738.060.819)	15.475.098.265
Tăng trong năm	-	-	(2.615.593.725)	(2.615.593.725)
Giảm trong năm	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>90.075.000.000</b>	<b>2.138.159.084</b>	<b>(79.353.654.544)</b>	<b>12.859.504.540</b>

#### b. Cổ phiếu

	31/12/2017 Cổ phiếu	01/01/2017 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.007.500	9.007.500
- Cổ phiếu phổ thông	9.007.500	9.007.500
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.007.500	9.007.500
- Cổ phiếu phổ thông	9.007.500	9.007.500
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND		

#### c. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Năm 2017	Năm 2016
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	(76.738.060.819)	(29.998.388.944)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	(2.615.593.725)	(46.739.671.875)
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm</b>	<b>(79.353.654.544)</b>	<b>(76.738.060.819)</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

### 23. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

<u>Nợ khó đòi đã xử lý</u>	<u>Giá trị xử lý</u>	<u>Nguyên nhân xóa nợ</u>
Công ty Cổ phần Xây dựng điện Vneco 8	89.877.346	Nợ quá lâu không thể đòi được
Công ty Cổ phần Ô tô Kim Thanh	13.624.588	Nợ quá lâu không thể đòi được
Công ty TNHH Máy tính & Truyền thông	1.770.000	Nợ quá lâu không thể đòi được
Ông Lê Thất Hậu (Sửa phần mềm kế Toán)	1.500.000	Nợ quá lâu không thể đòi được
Ông Đặng Thanh Sơn	450.000	Nợ quá lâu không thể đòi được
Bảo Minh Sài Gòn-Phòng Khai Thác BH số 1	896.000	Nợ quá lâu không thể đòi được
<b>Cộng</b>	<b>108.117.934</b>	

### 24. Doanh thu

	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
Doanh thu xây lắp	-	2.746.090.751
Doanh thu cho thuê tài sản	62.727.273	930.454.541
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	-	137.735.891.873
Doanh thu bán nguyên liệu, CCDC	52.454.545	-
<b>Cộng</b>	<b>115.181.818</b>	<b>141.412.437.165</b>

### 25. Giá vốn

	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
Giá vốn xây lắp	-	2.938.022.324
Giá vốn hoạt động cho thuê tài sản	84.397.488	614.090.624
Giá trị còn lại, chi phí nhượng bán bất động sản đầu tư	-	154.771.062.294
Giá vốn nguyên liệu, công cụ và khấu hao tài sản khác	731.183.687	-
<b>Cộng</b>	<b>815.581.175</b>	<b>158.323.175.242</b>

### 26. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.584.303	183.346.371
<b>Cộng</b>	<b>1.584.303</b>	<b>183.346.371</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

### 27. Chi phí tài chính

	Năm 2017	Năm 2016
Lãi tiền vay	618.805.124	74.341.352
<b>Cộng</b>	<b>618.805.124</b>	<b>74.341.352</b>

### 28. Chi phí phát sinh trong năm

#### a. Chi phí bán hàng

	Năm 2017	Năm 2016
Chi phí hoa hồng môi giới bán BĐS đầu tư	-	818.181.818
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>818.181.818</b>

#### b. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017	Năm 2016
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	19.063.638	62.037.887
Chi phí nhân công	639.114.662	930.834.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	140.880.280
Hoàn nhập dự phòng	-	(536.173.625)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	97.291.914	1.204.275.695
Các khoản khác	212.920.989	396.200.178
<b>Cộng</b>	<b>968.391.203</b>	<b>2.198.054.415</b>

### 29. Thu nhập khác

	Năm 2017	Năm 2016
Thanh lý phế liệu	-	17.400.000
Thu tiền phạt khách hàng vi phạm hợp đồng	-	2.000.000.000
Thu nhập khác (xử lý nợ)	-	184.994.079
Các khoản khác	-	27.889.200
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>2.230.283.279</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

### 30. Chi phí khác

	Năm 2017	Năm 2016
Chi phí vật tư bỏ sót các kỳ trước chưa ghi nhận	-	15.829.365.200
Chi phí hỗ trợ di dời trả lại mặt bằng 277 Bến Bình Đông	-	85.000.000
Chi phí các công trình không được nghiệm thu	-	444.191.533
Lỗi từ thanh lý tài sản cố định	273.511.257	-
Các khoản chi phí khác	20.979.822	99.165.213
<b>Cộng</b>	<b>294.491.079</b>	<b>16.457.721.946</b>

### 31. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2017	Năm 2016
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(2.580.502.460)	(34.045.407.958)
- LNKT từ hoạt động kinh doanh	(2.755.958.787)	(16.192.055.719)
- LNKT từ chuyển nhượng bất động sản	175.456.327	(17.853.352.239)
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	729.784.946	98.020.735.119
- Điều chỉnh tăng	729.784.946	98.020.735.119
- Chi phí không hợp lệ	20.979.822	16.457.721.946
- Chi phí lãi vay do góp thiếu vốn điều lệ	618.805.124	74.341.352
- Thù lao Hội đồng quản trị & Ban kiểm soát	90.000.000	164.000.000
- Chi phí đầu tư dự án bị hủy bỏ	-	30.944.334.866
- Giá trị bất động sản thanh lý không được trừ	-	50.380.336.955
- Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	(1.850.717.514)	63.975.327.161
- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh	(2.026.173.841)	504.007.579
- Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản	175.456.327	63.471.319.582
Chuyển lỗ từ hoạt động kinh doanh	-	504.007.579
Tổng thu nhập tính thuế (chuyển nhượng BĐS)	175.456.327	63.471.319.582
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>35.091.265</b>	<b>12.694.263.917</b>

### 32. Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2017	Năm 2016
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(2.615.593.725)	(46.739.671.875)
LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(2.615.593.725)	(46.739.671.875)
Số lượng CP phổ thông lưu hành bình quân trong năm	9.007.500	9.007.500
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>(290)</b>	<b>(5.189)</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

### 33. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2017	Năm 2016
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	19.063.638	618.105.375
Chi phí nhân công	639.114.662	1.254.793.960
Chi phí khấu hao tài sản cố định	494.115.584	1.004.758.384
Chi phí dịch vụ mua ngoài	97.291.914	2.005.918.019
Chi phí khác bằng tiền	212.920.989	1.745.726.798
<b>Cộng</b>	<b>1.462.506.787</b>	<b>6.629.302.536</b>

### 34. Báo cáo bộ phận

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Giám đốc Công ty đánh giá rằng năm 2017 Công ty chỉ hoạt động trong một bộ phận kinh doanh chính là hoạt động cho thuê tài sản và một bộ phận địa lý chính là nước Việt Nam.

### 35. Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất, rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Quản lý rủi ro thị trường:** Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự biến động lớn về lãi suất và giá.

#### *Quản lý rủi ro về lãi suất*

Rủi ro lãi suất của Công ty phát sinh chủ yếu từ các khoản vay đã ký kết. Theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về lãi suất. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty đã ước tính ảnh hưởng của chi phí lãi vay đến kết quả kinh doanh từng thời kỳ cũng như phân tích, dự báo để lựa chọn các thời điểm trả nợ thích hợp. Do các khoản vay chủ yếu với lãi suất vay cố định nên Giám đốc cho rằng rủi ro về biến động lãi suất ngoài dự tính của Công ty ở mức thấp.

#### *Quản lý rủi ro về giá*

Công ty chịu sự rủi ro từ việc thay đổi giá thuê văn phòng và giá một số khoản dịch vụ như bảo vệ, phí quản lý, điện, nước và một số dịch vụ khác phục vụ cho việc quản lý, điều hành Công ty. Tuy nhiên, giá các dịch vụ này thường cố định, thay đổi không đáng kể, do đó Tổng Giám đốc cho rằng rủi ro về biến động về giá ngoài dự tính của Công ty ở mức thấp.

#### *Quản lý rủi ro tín dụng*

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Giám đốc đánh giá rằng công tác quản lý rủi ro tín dụng của Công ty trong thời gian qua chưa hiệu quả dẫn đến có một số lượng lớn các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác bị quá hạn liên quan đến một số khách hàng không có khả năng thanh toán. Do đó, Giám đốc Công ty đã đưa ra nhiều biện pháp cản trở công nợ, đôn đốc thu nợ kịp thời và lập dự phòng rủi ro.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

### Quản lý rủi ro thanh khoản

Để quản lý rủi ro thanh khoản, đáp ứng các nhu cầu về vốn, nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai, Công ty thường xuyên theo dõi và duy trì đủ mức dự phòng tiền, tối ưu hóa các dòng tiền nhận rồi, tận dụng được tín dụng từ khách hàng và đối tác, chủ động kiểm soát các khoản nợ đến hạn, sắp đến hạn trong sự tương quan với tài sản đến hạn và nguồn thu có thể tạo ra trong thời kỳ đó.

Tổng hợp các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty theo thời hạn thanh toán như sau:

<b>31/12/2017</b>	<b>Không quá 1 năm</b>	<b>Trên 1 năm</b>	<b>Tổng</b>
Phải trả người bán	65.950.384	-	65.950.384
Chi phí phải trả	67.085.227	-	67.085.227
Vay và nợ thuê tài chính	-	3.500.000.000	3.500.000.000
Phải trả khác	85.500.000	240.000.000	325.500.000
<b>Cộng</b>	<b>218.535.611</b>	<b>3.740.000.000</b>	<b>3.958.535.611</b>

  

<b>01/01/2017</b>	<b>Không quá 1 năm</b>	<b>Trên 1 năm</b>	<b>Tổng</b>
Phải trả người bán	508.608.610	-	508.608.610
Chi phí phải trả	151.326.273	-	151.326.273
Vay và nợ thuê tài chính	6.063.853.673	-	6.063.853.673
<b>Cộng</b>	<b>6.723.788.556</b>	<b>-</b>	<b>6.723.788.556</b>

Giám đốc cho rằng Công ty có rủi ro thanh khoản trong dài hạn.

Tổng hợp các tài sản tài chính hiện có tại Công ty được trình bày trên cơ sở tài sản thuần như sau:

<b>31/12/2017</b>	<b>Không quá 1 năm</b>	<b>Trên 1 năm</b>	<b>Tổng</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	370.500.425	-	370.500.425
Phải thu khách hàng	-	-	-
Phải thu khác	10.612.705	-	10.612.705
<b>Cộng</b>	<b>381.113.130</b>	<b>-</b>	<b>381.113.130</b>

  

<b>01/01/2017</b>	<b>Không quá 1 năm</b>	<b>Trên 1 năm</b>	<b>Tổng</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.744.977.542	-	3.744.977.542
Phải thu khách hàng	819.537.651	-	819.537.651
Phải thu khác	10.612.705	-	10.612.705
<b>Cộng</b>	<b>4.575.127.898</b>	<b>-</b>	<b>4.575.127.898</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

### 36. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

### 37. Thông tin về hoạt động liên tục

Đến ngày 31/12/2017, lỗ lũy kế của Công ty là 79.353.654.544 đồng. Tại thời điểm này, các khoản nợ phải trả ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản lưu động là 2.409.438.470 đồng và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh âm 3.224.212.474 đồng. Theo đó, khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào hoạt động có lãi trong tương lai và/hoặc sự hỗ trợ tài chính từ các cổ đông để đảm bảo cho Công ty có đủ nguồn lực tiếp tục hoạt động bình thường trong các năm tiếp theo.

Các báo cáo tài chính này được lập trên cơ sở giả định rằng Công ty có khả năng hoạt động liên tục.

### 38. Số liệu so sánh

Là số liệu trong báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán bởi AAC.



**Dương Văn Hoài**

Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28 tháng 02 năm 2018

**Kế toán trưởng**

**Lưu Thị Thanh Trúc**

**Người lập biểu**

**Lưu Thị Thanh Trúc**

