

---

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

---



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu số B01a - DN

Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối 31/12/2018	Số đầu 01/01/2018
<b>A -</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>336.031.840.245</b>	<b>340.511.145.883</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>84.650.424.343</b>	<b>183.170.203.328</b>
1.	Tiền	111		245.424.343	3.370.203.328
2.	Các khoản tương đương tiền	112		84.405.000.000	179.800.000.000
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>170.525.176.227</b>	<b>103.894.634.000</b>
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		67.768.262.856	52.633.357.227
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(13.396.970.629)	(4.889.607.227)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		116.153.884.000	56.150.884.000
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>77.950.151.223</b>	<b>48.451.296.170</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		66.403.287.482	38.002.351.580
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		378.512.200	309.431.840
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		388.493.027	230.466.722
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		400.000.000	100.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136		10.379.858.514	12.023.817.794
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137			(2.214.771.766)
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>2.387.081.824</b>	<b>4.764.476.944</b>
1.	Hàng tồn kho	141		2.387.081.824	4.764.476.944
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>519.006.628</b>	<b>230.535.441</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		154.183.628	230.535.441
2.	Thuế và các khoản phải thu của Nhà nước	153		364.823.000	
<b>B -</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>175.358.142.659</b>	<b>179.296.620.362</b>
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.165.532.285</b>	<b>1.569.565.688</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221		1.165.532.285	1.569.565.688
	Nguyên giá	222		7.553.667.544	7.553.667.544
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.388.135.259)	(5.984.101.856)
<b>II</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>75.512.175.355</b>	<b>82.476.300.574</b>
	Nguyên giá	231		146.668.045.507	146.668.045.507
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(71.155.870.152)	(64.191.744.933)
<b>III.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>505.341.463</b>	<b>20.722.369</b>
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		505.341.463	20.722.369
<b>IV.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>97.923.543.466</b>	<b>94.957.098.556</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251		66.417.710.677	66.417.710.677
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		29.430.000.000	29.430.000.000
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		7.280.276.500	7.280.276.500
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.204.443.711)	(8.170.888.621)
<b>V.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>251.550.090</b>	<b>272.933.175</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261		251.550.090	272.933.175
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>511.389.982.904</b>	<b>519.807.766.245</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018Mẫu số B01a - DN  
Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối 31/12/2018	Số đầu 01/01/2018
<b>C-</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>53.840.208.378</b>	<b>83.574.832.109</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>49.969.999.519</b>	<b>79.479.626.748</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311		3.355.068.648	2.788.262.008
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		5.577.188.537	130.499.715
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		4.943.233.371	29.841.506.999
4.	Phải trả người lao động	314		1.894.061.211	1.657.341.427
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315		97.321.909	2.722.090.395
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319		19.533.093.751	19.735.606.006
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		83.433.045	
8.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			6.367.697.634
9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		14.486.599.047	16.236.622.564
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.870.208.859</b>	<b>4.095.205.361</b>
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		319.200.010	326.454.554
2.	Phải trả dài hạn khác	337		3.551.008.849	3.768.750.807
<b>D-</b>	<b>NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>457.549.774.526</b>	<b>436.232.934.136</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>457.549.774.526</b>	<b>436.232.934.136</b>
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		170.957.580.000	155.430.290.000
-	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		170.957.580.000	155.430.290.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		974.823	974.823
3.	Cổ phiếu quỹ	415		(355.559.700)	(355.559.700)
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		38.814.676.861	28.016.266.582
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		10.235.829.384	10.235.829.384
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		237.896.273.158	242.905.133.047
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		183.970.845.768	26.936.927.461
-	LNST chưa phân phối kỳ này	421b		53.925.427.390	215.968.205.586
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>511.389.982.904</b>	<b>519.807.766.245</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 16 tháng 01 năm 2019

Tổng Giám đốc

Vũ Thị Vân Thường

Luu Thị Phương

Nguyễn Thị Thúy





**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Quý 4 năm 2018

Mẫu số B02a - DN  
Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 4/2018	Quý 4/2017	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	23.414.539.302	22.365.641.538	114.608.865.023	184.767.994.774
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		23.414.539.302	22.365.641.538	114.608.865.023	184.767.994.774
4.	Giá vốn hàng bán	11		12.255.931.877	(7.145.131.255)	67.590.378.061	122.406.257.321
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11.158.607.425	29.510.772.793	47.018.486.962	62.361.737.453
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21		8.887.059.703	17.140.447.314	20.687.132.456	211.000.802.119
7.	Chi phí tài chính	22		384.389.056	1.566.244.596	6.371.662.863	4.539.775.680
	<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23					
8.	Chi phí bán hàng	25		85.415.000	65.164.623	236.718.590	231.882.762
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1.550.945.596	(1.857.609.430)	5.725.275.658	4.001.469.117
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.024.917.476	46.877.420.318	55.371.962.307	264.589.412.013
11.	Thu nhập khác	31		7.322.469.955	1.835.837.274	10.230.876.599	3.514.671.692
12.	Chi phí khác	32				142.371.695	111.105.804
13.	Lợi nhuận khác	40		7.322.469.955	1.835.837.274	10.088.504.904	3.403.565.888
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		25.347.387.431	48.713.257.592	65.460.467.211	267.992.977.901
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		3.969.035.357	8.258.615.093	11.535.039.821	52.024.772.315
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52					
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		21.378.352.074	40.454.642.499	53.925.427.390	215.968.205.586
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu			1.325	2.603	3.341	13.899

Người lập biểu



Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng



Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 10 tháng 01 năm 2019

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thúy

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018Mẫu số B03a - DN  
Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		65.460.467.211	267.992.977.901
2.	<b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		7.368.158.622	8.174.384.844
-	Các khoản dự phòng	03		9.693.844.360	3.470.356.593
-	Lãi, lỗ CLTG hối đoái đánh giá lại khoản mục gốc NT	04		(853.254)	60.598
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(66.010.468.841)	(211.000.376.499)
3.	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		16.511.148.098	68.637.403.437
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(20.975.303.849)	(2.045.456.661)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		2.377.395.120	(2.243.737.668)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(16.802.061.997)	(17.206.205.222)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		97.734.898	654.269.229
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(15.134.905.629)	(50.391.104.387)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(36.507.772.315)	(28.121.031.211)
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.750.023.517)	(764.772.500)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(72.183.789.191)</b>	<b>(31.480.634.983)</b>
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1	Tiền chi để mua sắm, xd TSCĐ và các TSDH khác	21			(1.000.000.000)
1.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22		47.366.545	
2	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(151.566.012.367)	(82.963.365.025)
3	Tiền thu hồi cho vay của đơn vị khác	24		121.474.262.367	250.990.317.081
4	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
5	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		21.914.657.362	12.070.130.733
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(8.129.726.093)</b>	<b>179.097.082.789</b>
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1	Tiền trả lại vốn góp cho CSH, mua lại CP của DNĐPH	33			(355.559.700)
2	Tiền thu từ đi vay	33		855.413.135	
3	Tiền trả nợ gốc vay	34		(771.980.090)	
4	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(18.290.550.000)	(38.798.960.125)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>(18.207.116.955)</b>	<b>(39.154.519.825)</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50		<b>(98.520.632.239)</b>	<b>108.461.927.981</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	60	V.1	183.170.203.328	74.708.335.945
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		853.254	(60.598)
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	70	V.1	<b>84.650.424.343</b>	<b>183.170.203.328</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Vũ Thị Vân Thường

Luu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 16 tháng 01 năm 2019



Nguyễn Thị Thúy



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH:**

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**1. Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng, trụ sở đặt tại tầng 3 tòa nhà Htower II số 195 Văn Cao, Phường Đằng Giang, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng, là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0203000346 ngày 25/12/2002 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0200509429 thay đổi lần thứ 16 ngày 25/7/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp.

Vốn điều lệ là 170.957.580.000 VND, mệnh giá cổ phần là 10.000 VND.

**2. Lĩnh vực kinh doanh:** xây dựng, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

**3. Ngành nghề kinh doanh:**

Xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình giao thông, cầu cống, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà hàng, kinh doanh bất động sản.

**II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

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

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

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

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**1. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

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

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán, bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

**3. Các khoản đầu tư tài chính**

**3.1 Chứng khoán kinh doanh:**

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của chúng được trích lập phù hợp với quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013 của Bộ Tài chính.

### **3.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:**

Phản ánh khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Lãi tiền gửi phát sinh sau ngày mua các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính.

### **3.3 Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác**

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và phần sở hữu của Công ty tính theo sổ kế toán của bên nhận đầu tư được trích lập phù hợp với quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013 của Bộ Tài chính.

## **4. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

## **5. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định theo giá gốc, trường hợp giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được xác định 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. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

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



**6. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được xác định theo giá gốc.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, số khấu hao được tính bằng nguyên giá chia (:) cho thời gian hữu dụng ước tính hoặc giá trị còn lại chia cho thời gian hữu dụng còn lại (đối với các tài sản có thay đổi thời gian khấu hao), phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian tính khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25
Máy móc, thiết bị	04 - 08
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 16

**7. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 25 năm, phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính.

**8. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước là công cụ, dụng cụ xuất dùng được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

**9. Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: cô tức phải trả; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo



hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ và các khoản khác.

#### 10. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng.

Trích trước giá vốn của các công trình xây dựng đang thi công theo ước tính của Ban Giám đốc Công ty.

#### 11. Dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận dựa trên ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi ra để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày báo cáo.

Dự phòng phải trả bao gồm: bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây dựng và dự phòng phải trả khác.

#### 12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán phản ánh vốn góp của cổ đông trong và ngoài doanh nghiệp, được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông góp cổ phần, tính theo mệnh giá cổ phiếu đã phát hành.

#### 13. Doanh thu và thu nhập khác

*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;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

*Doanh thu hợp đồng xây dựng:*

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 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 hóa đơn đã lập.

*Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động:*

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

*Doanh thu hoạt động tài chính* bao gồm: lãi tiền gửi, tiền cho vay; cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi do bán chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư tài chính dài hạn. Cụ thể như sau:

- Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi, cho vay và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận theo thông báo của bên chia cổ tức, lợi nhuận.
- Lãi do bán chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư tài chính dài hạn được ghi nhận trên cơ sở chênh lệch lớn hơn giữa giá bán và giá mua.

*Thu nhập khác* phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

#### **14. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu, bao gồm: trị giá vốn của hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ; chi phí khấu hao, sửa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động.

#### **15. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm: lỗ do bán chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư tài chính dài hạn, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất các khoản đầu tư.

#### **16. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh chi phí nhân viên bán hàng thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ của kỳ kế toán.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty phát sinh trong kỳ kế toán, bao gồm: chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế nhà đất, tiền thuê đất; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách...).

#### **17. Thuế**

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong kỳ. Việc xác định các loại thuế của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế.

#### **18. Công cụ tài chính**

##### Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

##### Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả



tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

## 19. Bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác (cùng thuộc Tập đoàn, Tổng công ty).

Công ty có các công ty con là Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D và Công ty Cổ phần ACS Việt Nam, các công ty liên kết là Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP và Công ty Cổ phần Thành Hưng. Theo đó, các công ty này được coi là bên liên quan của Công ty.

Các giao dịch và số dư với các bên liên quan không phải trình bày trong báo cáo tài chính này vì báo cáo này được lập và công bố cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

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

### 1. TIỀN

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tiền mặt	31.107.167	178.495.693
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	214.317.176	3.191.707.635
<b>Cộng</b>	<b>245.424.343</b>	<b>3.370.203.328</b>

### 2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN:

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Chứng khoán kinh doanh	67.768.262.856	52.633.357.227
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(13.396.970.629)	(4.889.607.227)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	116.153.884.000	56.150.884.000
<i>Tiền gửi kỳ hạn trên 3 tháng đến dưới 12 tháng</i>	<i>113.253.000.000</i>	<i>53.250.040.000</i>
<i>Trái phiếu</i>	<i>2.900.884.000</i>	<i>2.900.844.000</i>
<b>Cộng</b>	<b>170.525.176.227</b>	<b>103.894.634.000</b>

## CHI TIẾT CHỨNG KHOÁN KINH DOANH VÀ DỰ PHÒNG GIÁM GIÁ CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	31/12/2018			01/01/2018				
	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>a. Chứng khoán kinh doanh (cổ phiếu)</b>								
Tổng công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí-CTCP (DPM)	3.249.200	67.768.262.856	(13.396.970.629)	54.371.292.227	2.049.200	52.633.357.227	(4.889.607.227)	47.743.750.000
Công ty CP tập đoàn container Việt Nam (VSC)	600.000	13.761.125.077	(381.000.000)	13.380.125.077	650.000	14.907.885.500	(932.885.500)	13.975.000.000
Công ty CP cao su Đắc Lắc (DRI)	520.000	24.626.758.947	(3.540.680.000)	21.086.078.947	514.200	24.934.766.000	(2.824.166.000)	22.110.600.000
Công ty CP xếp dỡ Hải An (HAH)	630.000	8.153.140.000	(4.688.140.000)	3.465.000.000	600.000	8.007.670.000	(807.670.000)	7.200.000.000
C.ty CP khai khoáng và CK hữu nghị Vĩnh Sinh (MAX)	300.000	5.724.885.727	(1.674.900.000)	4.049.985.727	200.000	4.324.885.727	(324.885.727)	4.000.000.000
Công ty CP Khoáng sản và Luyện kim Bắc A (BAM)	45.000	234.650.000		234.650.000	45.000	234.650.000		234.650.000
Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (STB)	40.000	223.500.000		223.500.000	40.000	223.500.000		223.500.000
Tổng Công ty điện lực Dầu khí Việt Nam (POW)	565.000	8.085.018.333	(1.333.400.000)	6.751.618.333				
Tổng Công ty dung dịch khoan và hóa phẩm Dầu khí (PVC)	110.000	1.612.982.143		1.612.982.143				
Công ty CP Cảng Hải Phòng (PHP)	240.000	2.683.870.000	(1.277.470.000)	1.406.400.000				
Tập đoàn Dệt may Việt Nam (VGT)	74.000	962.000.000	(128.168.000)	833.832.000				
	125.200	1.700.332.629	(373.212.629)	1.327.120.000				



## b. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND
Số dư đầu kỳ	(4.889.607.227)	(182.457.772)
Trích lập dự phòng	(9.059.248.902)	(4.889.607.227)
Hoàn nhập dự phòng	551.885.500	182.457.772
Các khoản dự phòng đã sử dụng	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>(13.396.970.629)</b>	<b>(4.889.607.227)</b>

## 3. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

## Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2018 VND		01/01/2018 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	66.417.710.677	(3.092.452.266)	66.417.710.677	(6.874.043.944)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	29.430.000.000	(1.686.969.045)	29.430.000.000	(1.296.844.677)
Đầu tư vào đơn vị khác	7.280.276.500	(425.022.400)	6.855.254.100	-
			7.280.276.500	7.280.276.500

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty con của Công ty tại ngày 31/12/2018 như sau:

Tên công ty con	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty Cổ phần ACS Việt Nam	50,96	50,96	50,96	108.000.000.000	63.660.155.000	(2.812.373.850)	60.847.781.150
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D	100,00	100,00	100,00	7.800.000.000	2.757.555.677	(280.078.416)	2.477.477.261
<b>Cộng</b>				<b>115.800.000.000</b>	<b>66.417.710.677</b>	<b>(3.092.452.266)</b>	<b>63.325.258.411</b>

Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D chưa góp đủ vốn điều lệ theo điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 3 ngày 08/01/2015.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày 31/12/2018 như sau:

Tên công ty liên kết	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty LD Làng quốc tế Hương Dương GS - HP	40	40	40	94.048.163.210	13.310.000.000		13.310.000.000
Công ty CP Thành Hưng	31	31	31	80.000.000.000	16.120.000.000	(1.686.969.045)	14.433.030.955
<b>Cộng</b>				<b>174.048.163.210</b>	<b>29.430.000.000</b>	<b>(1.686.969.045)</b>	<b>27.743.030.955</b>

Công ty Cổ phần Thành Hưng chưa góp đủ vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 ngày 26/3/2014.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào đơn vị khác tại ngày 31/12/2018 như sau:

	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	31/12/2018		01/01/2018		
				Giá trị hợp lý	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Tổng giá trị cổ phiếu</b>	<b>180.400</b>	<b>7.280.276.500</b>	<b>(425.022.400)</b>	<b>6.855.254.100</b>	<b>180.400</b>	<b>7.280.276.500</b>	<b>-</b>	<b>7.280.276.500</b>
Công ty Cổ phần Sơn Hải Phòng	180.400	7.280.276.500	(425.022.400)	6.855.254.100	180.400	7.280.276.500	-	7.280.276.500
<b>Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn</b>								
Số dư đầu kỳ		(8.170.888.621)		(9.407.681.483)				
Trích lập dự phòng		(815.146.768)		(365.034.574)				
Hoàn nhập dự phòng		3.781.591.678		1.601.827.436				
Các khoản dự phòng đã sử dụng								
<b>Số dư cuối kỳ</b>		<b>(5.204.443.711)</b>		<b>(8.170.888.621)</b>				



## 4. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu của khách hàng	60.929.109.309	29.190.460.518
<i>Công ty liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS-HP</i>	<i>60.929.109.309</i>	<i>29.190.460.518</i>
Các khoản phải thu của khách hàng khác	5.474.178.173	8.811.891.062
<b>Cộng</b>	<b>66.403.287.482</b>	<b>38.002.351.580</b>

## 5. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2018 VND		01/01/2018 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	678.259.942	-	131.326.385	-
Phải thu về lợi nhuận được chia	5.360.359.801	-	7.471.524.494	-
Phải thu tiền cổ tức chứng khoán			650.000.000	
Lãi dự thu	3.347.036.383	-	2.184.351.327	-
Phải thu thuế TNCN	68.552.854	-	90.839.859	-
Phải thu khác	925.649.534	-	1.495.835.729	-
<b>Cộng</b>	<b>10.379.858.514</b>	<b>-</b>	<b>12.023.817.794</b>	<b>-</b>

## 6. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2018 VND		01/01/2018 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu, CCDC	203.474.020	-	329.696.934	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.693.033.476	-	3.932.630.210	-
Hàng hóa	490.574.328	-	502.149.800	-
<b>Cộng</b>	<b>2.387.081.824</b>	<b>-</b>	<b>4.764.476.944</b>	<b>-</b>

## 7. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Số dư đầu kỳ	(2.214.771.766)	(2.214.771.766)
Trích lập dự phòng	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Xử lý tổn thất phải thu khó đòi	2.214.771.766	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>0</b>	<b>(2.214.771.766)</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu của khách hàng		(2.214.771.766)

## 8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>154.183.628</b>	<b>230.535.441</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	154.183.628	230.535.441
<b>b. Dài hạn</b>	<b>251.550.090</b>	<b>272.933.175</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	251.550.090	272.933.175

## 9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, TBTD	Thiết bị, DC quản lý	Cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại 01/01/2018	3.588.077.790	1.256.662.596	2.155.029.091	553.898.067	7.553.667.544
Tăng trong kỳ					
Giảm trong kỳ					
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>3.588.077.790</b>	<b>1.256.662.596</b>	<b>2.155.029.091</b>	<b>553.898.067</b>	<b>7.553.667.544</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Tại 01/01/2018	3.588.077.790	1.195.392.659	690.457.097	510.174.310	5.984.101.856
Tăng trong kỳ		23.000.004	359.171.516	21.861.883	404.033.403
Khấu hao trong kỳ		23.000.004	359.171.516	21.861.883	404.033.403
Giảm trong kỳ					
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>3.588.077.790</b>	<b>1.218.392.663</b>	<b>1.049.628.612</b>	<b>532.036.194</b>	<b>6.388.135.259</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2018	-	61.269.937	1.464.571.994	43.723.757	1.569.565.688
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>0</b>	<b>38.269.933</b>	<b>1.105.400.479</b>	<b>21.861.873</b>	<b>1.165.532.285</b>



## 10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND Số cuối kỳ
<b>BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>146.668.045.507</b>			<b>146.668.045.507</b>
Chung cư 197 Văn Cao	84.736.595.311			84.736.595.311
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	24.090.493.249	(194.493.211)		23.896.000.038
Chung cư 195 Văn Cao	37.840.956.947	194.493.211		38.035.450.158
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>64.191.744.933</b>	<b>6.964.125.219</b>	<b>-</b>	<b>71.155.870.152</b>
Chung cư 197 Văn Cao	35.799.399.480	2.885.546.113		38.684.945.593
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	6.584.249.603	2.404.147.820		8.988.397.423
Chung cư 195 Văn Cao	21.808.095.850	1.674.431.286		23.482.527.136
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>82.476.300.574</b>			<b>75.512.175.355</b>
Chung cư 197 Văn Cao	48.937.195.831			46.051.649.718
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	17.506.243.646			14.907.602.615
Chung cư 195 Văn Cao	16.032.861.097			14.552.923.022

## 11. PHẢI TRẢ NHÀ CUNG CẤP

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.355.068.648</b>	<b>2.788.262.008</b>
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả	323.176.149	663.278.278
<i>Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D</i>	<i>323.176.149</i>	<i>663.278.278</i>
Phải trả cho các đối tượng khác	3.031.892.499	2.124.983.730

## 12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	1/1/2018 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	31/12/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng	170.386.654	5.834.616.827	5.715.562.091	289.441.390
Thuế tiêu thụ đặc biệt	415.385	11.468.393	10.969.932	913.846
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.444.772.317	11.535.039.821	36.507.772.315	4.472.039.823
Thuế thu nhập cá nhân	88.200.643	1.090.234.558	997.596.889	180.838.312
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	137.732.000	534.746.000	1.037.301.000	-364.823.000
Các loại thuế khác		4.000.000	4.000.000	0
Lệ phí, các khoản phải nộp khác		142.371.695	142.371.695	0
<b>Cộng</b>	<b>29.841.506.999</b>	<b>19.152.477.294</b>	<b>44.415.573.922</b>	<b>4.578.410.371</b>

**13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>97.321.909</b>	<b>2.722.090.395</b>
Trích trước giá vốn công trình xây dựng	97.321.909	2.722.090.395

**14. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>19.533.093.751</b>	<b>19.735.606.006</b>
Kinh phí công đoàn	156.775.687	176.233.837
Bảo hiểm xã hội	8.068.969	
Cổ tức	14.476.680.900	141.238.950
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.891.568.195	19.418.133.219
<b>b. Dài hạn</b>	<b>3.551.008.849</b>	<b>3.768.750.807</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	3.551.008.849	3.768.750.807

**15. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa	Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	Dự phòng phải trả khác	Đơn vị tính: VND Cộng
<b>Ngắn hạn</b>				
Tại ngày 01/01/2018		(6.367.697.634)		(6.367.697.634)
Trích lập dự phòng		6.367.697.634	-	6.367.697.634
Hoàn nhập dự phòng			-	
Các khoản dự phòng đã sử dụng	-	-	-	
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>Dài hạn</b>	<b>319.200.010</b>	<b>326.454.554</b>
Doanh thu nhận trước	319.200.010	326.454.554



## 17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

## BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Diễn giải	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ (*)	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2018	155.430.290.000	974.823	(355.559.700)	28.016.266.582	10.235.829.384	242.905.133.047	436.232.934.136
Tăng trong kỳ	15.527.290.000	-	-	10.798.410.279	-	53.925.427.390	80.251.127.669
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	53.925.427.390	53.925.427.390
Phân phối lợi nhuận	15.527.290.000	-	-	10.798.410.279	-	-	26.325.700.279
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	58.934.287.279	58.934.287.279
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	58.934.287.279	58.934.287.279
Tại ngày 31/12/2018	170.957.580.000	974.823	(355.559.700)	38.814.676.861	10.235.829.384	237.896.273.158	457.549.774.526

Đơn vị tính: VND

GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ CHIA CỔ TỨC, PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

a. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
	VND	VND
Tại ngày 01/01	242.905.133.047	70.405.513.077
Tăng trong kỳ	53.925.427.390	215.968.205.586
Lợi nhuận trong kỳ	53.925.427.390	215.968.205.586
Giảm trong kỳ	58.934.287.279	43.468.585.616
Chia cổ tức bằng tiền	32.608.587.000	38.842.472.500
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	15.527.290.000	
Trích quỹ đầu tư phát triển	10.798.410.279	
Trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.707.052.810
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.919.060.306
Tại ngày cuối kỳ	<u>237.896.273.158</u>	<u>242.905.133.047</u>
<b>b. Cổ phiếu</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<u>Cổ phiếu</u>	<u>Cổ phiếu</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	17.095.758	15.543.029
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	17.095.758	15.543.029
Cổ phiếu phổ thông	17.095.758	15.543.029
Số lượng cổ phiếu quỹ	15.100	15.100
Cổ phiếu phổ thông	15.100	15.100
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.080.658	15.527.929
Cổ phiếu phổ thông	17.080.658	15.527.929
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

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

	31/12/2018	01/01/2018
<b>a. Ngoại tệ các loại:</b>	<u>USD</u>	<u>USD</u>
Đô la Mỹ (USD)	1.954.31	2.013.71
<b>b. Nợ khó đòi đã xử lý:</b>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Khách mua nhà ở khu Biệt thự An Phú	1.915.743.350	
Công ty CN tàu thủy và XD Sông Hồng	249.028.416	
Công ty XNK và đầu tư XD HN (Zong sheng)	50.000.000	

**19. DOANH THU**

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	114.608.865.023	184.767.994.774
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	81.602.227.925	78.166.066.211
Doanh thu hợp đồng xây dựng	33.006.637.098	106.601.928.563
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	114.608.865.023	184.767.994.774



## 20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND
Giá vốn hàng bán, dịch vụ đã cung cấp	37.182.467.753	37.510.201.440
Giá vốn hợp đồng xây dựng	30.407.910.308	84.896.055.881
<b>Cộng</b>	<b>67.590.378.061</b>	<b>122.406.257.321</b>

## 21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.873.392.919	8.334.160.949
Lãi bán các khoản đầu tư	885.246.482	192.440.111.056
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.927.639.801	10.226.104.494
Doanh thu hoạt động tài chính khác	853.254	425.620
<b>Cộng</b>	<b>20.687.132.456</b>	<b>211.000.802.119</b>

## 22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	830.744.371	304.426.286
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	5.540.918.492	3.470.356.593
Chi phí tài chính khác		764.992.801
<b>Cộng</b>	<b>6.371.662.863</b>	<b>4.539.775.680</b>

## 23. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND
<b>a. Chi phí bán hàng</b>	<b>236.718.590</b>	<b>231.882.762</b>
Chi phí nhân viên	182.223.590	231.882.762
Chi phí khác	54.495.000	
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>5.725.275.658</b>	<b>4.001.469.117</b>
Chi phí nhân viên	3.929.294.040	2.065.462.844
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	157.953.167	948.089.586
Chi phí khấu hao TSCĐ	388.893.399	394.133.711
Chi phí dịch vụ mua ngoài, khác	1.249.135.052	593.782.976

**24. THU NHẬP KHÁC**

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND
Thanh lý TSCĐ, công cụ, dụng cụ	47.366.545	248.195.563
Hoàn nhập dự phòng các công trình	6.367.697.634	1.213.102.900
Các khoản lãi chậm trả theo hợp đồng	3.545.494.503	1.919.052.780
Các khoản khác	270.317.917	134.320.449
<b>Cộng</b>	<b>10.230.876.599</b>	<b>3.514.671.692</b>

**25. CHI PHÍ KHÁC**

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND
Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính thuế	142.371.695	58.105.804
Phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai		53.000.000
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý nhượng bán		
<b>Cộng</b>	<b>142.371.695</b>	<b>111.105.804</b>

**26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

	Giá trị ghi sổ 31/12/2018 VND	Giá trị ghi sổ 1/1/2018 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	84.650.424.343	183.170.203.328
Chứng khoán kinh doanh	54.371.292.227	47.743.750.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	116.153.884.000	56.150.884.000
Phải thu của khách hàng	66.403.287.482	35.787.579.814
Phải thu về cho vay	100.000.000	100.000.000
Phải thu khác	10.379.858.514	11.801.651.550
<b>Cộng</b>	<b>332.058.746.566</b>	<b>334.754.068.692</b>
<b>Nợ tài chính</b>		
Phải trả người bán	3.355.068.648	2.788.262.008
Chi phí phải trả	97.321.909	2.722.090.395
Phải trả khác	23.167.535.645	23.328.122.976
<b>Cộng</b>	<b>26.619.926.202</b>	<b>28.838.475.379</b>

Công ty đã trình bày giá trị hợp lý của công cụ tài chính theo hướng dẫn về thuyết minh báo cáo tài chính của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính tại một số thuyết minh ở phần trên.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Các hoạt động của Công ty phải chịu rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đặt mục tiêu và các nguyên tắc cơ bản về quản lý rủi ro tài chính cho Công ty. Ban Giám đốc lập các chính sách chi tiết như nhận diện và đo lường rủi ro, hạn mức rủi ro và



các chiến lược phòng ngừa rủi ro. Việc quản lý rủi ro tài chính theo chính sách của Ban Giám đốc đề ra và kiểm soát.

- **Rủi ro tín dụng**

Chính sách của Công ty là chỉ giao dịch với các khách hàng có quá trình tín dụng tốt và thu được đủ tài sản đảm bảo phù hợp nhằm giảm rủi ro tín dụng. Đối với các tài sản tài chính khác, chính sách của Công ty là giao dịch với các tổ chức tài chính và các đối tác khác có xếp hạng tín nhiệm cao.

Mức rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản tài chính bằng với giá trị ghi sổ của nhóm công cụ tài chính đó trên bảng cân đối kế toán. Các nhóm tài sản tài chính lớn của Công ty là tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn, có kỳ hạn), phải thu của khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

- **Rủi ro thanh khoản**

Công ty không gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ gắn liền với các khoản nợ tài chính được thanh toán bằng cách giao tiền mặt hoặc một tài sản tài chính khác.

## 27. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh là báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt – Chi nhánh Hải Phòng.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 16 tháng 01 năm 2019



Vũ Thị Vân Thường

Lưu Thị Phương

Nguyễn Thị Thúy