

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG**

---

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 37

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG

### BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

#### Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng quản trị**

Ông Phạm Kỳ Hưng	Chủ tịch
Ông Đào Việt Trúc	Phó Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Thúy	Thành viên
Ông Bùi Ngọc Phương	Thành viên
Ông Phạm Đức Duy	Thành viên (từ ngày 11/4/2017)

#### **Ban Giám đốc**

Ông Phạm Kỳ Hưng	Tổng Giám đốc
Ông Đào Việt Trúc	Phó Tổng Giám đốc thường trực
Ông Bùi Ngọc Phương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thúy	Phó Tổng Giám đốc

#### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017, phản ánh một cách trung thực và hợp lý, tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ 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;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế và thực hiện kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính được lập và trình bày tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Phạm Kỳ Hưng  
Tổng Giám đốc

Hải Phòng, ngày 26 tháng 3 năm 2018

55-00  
CÔNG TY  
NHÀ  
VIỆT  
NHÀ  
PHỐ  
G - T

14 / T N S G A

Số: ~~4~~ /2018/KT-AVHP-TC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26/3/2018, từ trang 06 đến trang 37, 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 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này.



**Nguyễn Thị Hoa**  
**Phó Giám đốc**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
0804-2018-055-1

**Thay mặt và đại diện**  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT - CHI NHÁNH HẢI PHÒNG**  
Hải Phòng, ngày 26 tháng 3 năm 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Thu".

**Nguyễn Thị Hoài Thu**  
**Kiểm toán viên**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
2461-2018-055-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017**

Mẫu số B01 - DN  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017		01/01/2017	
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>340.511.145.883</b>		<b>121.470.600.703</b>	
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>183.170.203.328</b>		<b>74.708.335.945</b>	
1. Tiền	111	5	3.370.203.328		7.394.089.550	
2. Các khoản tương đương tiền	112		179.800.000.000		67.314.246.395	
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>103.894.634.000</b>		<b>2.129.795.068</b>	
1. Chứng khoán kinh doanh	121	8.1	52.633.357.227		2.242.252.840	
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	8.2	(4.889.607.227)		(182.457.772)	
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	8.4	56.150.884.000		70.000.000	
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>48.451.296.170</b>		<b>41.998.804.799</b>	
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	38.002.351.580		25.762.622.011	
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		309.431.840		1.093.180.806	
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		230.466.722		264.696.587	
4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8.3	100.000.000		100.000.000	
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	12.023.817.794		16.993.077.161	
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(2.214.771.766)		(2.214.771.766)	
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>4.764.476.944</b>		<b>2.520.739.276</b>	
1. Hàng tồn kho	141	11	4.764.476.944		2.520.739.276	
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>230.535.441</b>		<b>112.925.615</b>	
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12.1	230.535.441		112.925.615	
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>179.296.620.362</b>		<b>215.590.716.399</b>	
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.569.565.688</b>		<b>2.051.333.947</b>	
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	1.569.565.688		2.051.333.947	
- Nguyên giá	222		7.553.667.544		7.553.667.544	
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.984.101.856)		(5.502.333.597)	
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>15</b>	<b>82.476.300.574</b>		<b>89.168.917.159</b>	
- Nguyên giá	231		146.668.045.507		145.668.045.507	
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(64.191.744.933)		(56.499.128.348)	
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>14</b>	<b>20.722.369</b>		<b>20.722.369</b>	
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		20.722.369		20.722.369	
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>94.957.098.556</b>		<b>123.304.930.694</b>	
1. Đầu tư vào công ty con	251	8.5	66.417.710.677		66.417.710.677	
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	8.5	29.430.000.000		29.430.000.000	
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	8.5	7.280.276.500		36.864.901.500	
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	8.6	(8.170.888.621)		(9.407.681.483)	
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>272.933.175</b>		<b>1.044.812.230</b>	
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12.2	272.933.175		1.044.812.230	
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>519.807.766.245</b>		<b>337.061.317.102</b>	

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

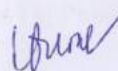
Mẫu số B01 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			31/12/2017	01/01/2017
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>83.574.832.109</b>	<b>74.679.496.046</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>79.479.626.748</b>	<b>70.244.142.274</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	2.788.262.008	3.051.842.212
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		130.499.715	6.298.300.170
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	29.841.506.999	7.050.138.193
4. Phải trả người lao động	314		1.657.341.427	1.802.160.445
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	2.722.090.395	34.321.100.605
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19.1	19.735.606.006	2.108.220.868
7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	20	6.367.697.634	1.530.045.023
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		16.236.622.564	14.082.334.758
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>4.095.205.361</b>	<b>4.435.353.772</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	326.454.554	333.709.098
2. Phải trả dài hạn khác	337	19.2	3.768.750.807	4.101.644.674
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>436.232.934.136</b>	<b>262.381.821.056</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>436.232.934.136</b>	<b>262.381.821.056</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	22	155.430.290.000	155.430.290.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		155.430.290.000	155.430.290.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	22	974.823	974.823
3. Cổ phiếu quỹ	415	22	(355.559.700)	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	22	28.016.266.582	28.016.266.582
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	22	10.235.829.384	8.528.776.574
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	22a	242.905.133.047	70.405.513.077
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		26.936.927.461	36.264.456.872
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		215.968.205.586	34.141.056.205
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>519.807.766.245</b>	<b>337.061.317.102</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Vũ Thị Vân Thường

Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 26 tháng 3 năm 2018



Phạm Kỳ Hưng



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2017

Mẫu số B02 - DN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017		Năm 2016	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	184.767.994.774	133.412.656.731		
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	24	-	52.353.053		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	24	184.767.994.774	133.360.303.678		
4. Giá vốn hàng bán	11	25	122.406.257.321	96.806.823.548		
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		62.361.737.453	36.553.480.130		
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	211.000.802.119	6.764.942.814		
7. Chi phí tài chính	22	27	4.539.775.680	479.566.017		
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-		
8. Chi phí bán hàng	25	28.1	231.882.762	247.854.060		
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28.2	4.001.469.117	3.044.270.110		
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		264.589.412.013	39.546.732.757		
11. Thu nhập khác	31	29	3.514.671.692	2.237.630.292		
12. Chi phí khác	32	30	111.105.804	107.319.854		
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		3.403.565.888	2.130.310.438		
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		267.992.977.901	41.677.043.195		
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	52.024.772.315	7.535.986.990		
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-		
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		215.968.205.586	34.141.056.205		

Công ty phải lập cả báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất nên thông tin về lãi trên cơ phiếu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi trên cơ phiếu.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 26 tháng 3 năm 2018

*(Signature)*

*(Signature)*



Vũ Thị Vân Thường

Lưu Thị Phương

Phạm Kỳ Hưng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2017

Mẫu số B03 - DN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		267.992.977.901	41.677.043.195
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	13, 15	8.174.384.844	10.258.910.092
- Các khoản dự phòng	03		3.470.356.593	(817.149.571)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	27	60.598	3.245.334
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	26	(211.000.376.499)	(6.824.461.799)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		68.637.403.437	44.297.587.251
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.045.456.661)	(993.708.772)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.243.737.668)	613.953.087
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(17.206.205.222)	4.730.016.175
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		654.269.229	654.269.852
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(50.391.104.387)	603.792.500
- Thuê thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	17	(28.121.031.211)	(6.522.031.042)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(764.772.500)	(1.718.645.208)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(31.480.634.983)	41.665.233.843
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	15	(1.000.000.000)	(911.760.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		-	682.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		(82.963.365.025)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		250.990.317.081	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(307.103.661)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	2.663.500
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.070.130.733	6.451.281.093
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		179.097.082.789	5.917.080.932
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	22	(355.559.700)	-
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(38.798.960.125)	(7.771.514.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(39.154.519.825)	(7.771.514.500)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		108.461.927.981	39.810.800.275
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		74.708.335.945	34.900.781.004
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	27	(60.598)	(3.245.334)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		183.170.203.328	74.708.335.945

Số thuyết minh được áp dụng cho cột số liệu năm 2017.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 26 tháng 3 năm 2018



Vũ Thị Vân Thường

Lưu Thị Phương

Phạm Kỳ Hưng

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU SỐ B09 - DN

*(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****1.1 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 15 ngày 24/9/2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp.

Vốn điều lệ là 155.430.290.000 VND, mệnh giá cổ phần là 10.000 VND.

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

**1.3 Ngành nghề kinh doanh:**

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình giao thông, cầu cống;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Thi công, lắp đặt đường dây và trạm biến áp đến 35 KV;
- Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống (không bao gồm quầy bar);
- Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế;
- Tư vấn lập dự án; Tư vấn quản lý dự án;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống chiếu sáng, hệ thống phòng cháy chữa cháy;
- Giáo dục thể thao và giải trí;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Phá dỡ;
- Lắp dựng khung nhà tiền chế;
- Khách sạn; Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Thiết kế các công trình dân dụng, công nghiệp;
- Bán lẻ sơn, màu, véc ni trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Sản xuất khung nhà tiền chế;
- Xây dựng công trình công nghiệp, thủy lợi, kênh mương;
- Bán buôn sơn, véc ni;
- Kinh doanh bất động sản (bao gồm kinh doanh nhà, cho thuê văn phòng, cho thuê nhà ở);
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao);
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Hoạt động dịch vụ phục vụ hôn lễ (không bao gồm môi giới hôn nhân có yếu tố nước ngoài);
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU SỐ B09 - DN

*(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:** trong vòng 12 tháng.**1.5 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:** không có yếu tố ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty.**1.6 Cấu trúc doanh nghiệp:**

Đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
<b>A Các công ty con</b>		
1 Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D	Số 7 Hồ Sen, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
2 Công ty Cổ phần ACS Việt Nam	Km 10 Đường Phạm Văn Đồng, Phường Anh Dũng, Quận Dương Kinh, Thành phố Hải Phòng	Quảng cáo, in ấn
<b>B Các công ty liên doanh, liên kết</b>		
1 Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hường Dương GS - HP	Số 35 Văn Cao, Phường Đằng Giang, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
2 Công ty Cổ phần Thành Hưng	Đường N1, Khu phố Trung Lợi, Huyện Chơn Thành, Thị trấn Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

**1.7 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính:** các thông tin trên báo cáo tài chính có thể so sánh được.**2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

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

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

**3. 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 quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính này:

**4.1 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).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU SỐ B09 - DN

*(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***4.2 Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại thời điểm báo cáo cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**4.3 Chuyển đổi ngoại tệ**

Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ được thực hiện theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái và Thông tư số 179/2012/TT-BTC ngày 24/10/2012 của Bộ Tài chính.

Trong năm, các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh. Chênh lệch tỷ giá phát sinh bằng không. Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại được phản ánh vào chênh lệch tỷ giá hối đoái và số dư được kết chuyển sang chi phí tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tại 31/12/2017, Công ty sử dụng tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam là 22.660 VND/USD để đánh giá lại khoản tiền gửi có gốc ngoại tệ tại ngân hàng này.

**4.4 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.

**4.5 Các khoản đầu tư tài chính****4.5.1 Chứng khoán kinh doanh:**

Phản ánh giá trị các khoản cổ phiếu nắm giữ vì mục đích kinh doanh tại thời điểm báo cáo (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh, bao gồm giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MÃ SỐ B09 - DN

*(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Cổ tức của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Cổ tức được chia cho giai đoạn sau ngày chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của chứng 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.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh (tính theo từng loại chứng khoán), giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

**4.5.2 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.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

**4.5.3 Các khoản cho vay:**

Phản ánh các khoản cho vay bằng kế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa hai bên có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng tại thời điểm báo cáo. Các khoản cho vay được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Lãi cho vay được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi phát sinh.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản cho vay để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

**4.5.4 Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác**

**Các khoản đầu tư vào đơn vị khác gồm các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư góp vốn khác với mục đích nắm giữ lâu dài**

***Đầu tư vào công ty con:***

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền kiểm soát, chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư (công ty con) nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó hoặc Công ty nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết nhưng có thỏa thuận khác:

- Các nhà đầu tư khác thỏa thuận dành cho Công ty hơn 50% quyền biểu quyết;

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU SỐ B09 - DN

*(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

- Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thỏa thuận;
- Công ty có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;
- Công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

***Đầu tư vào công ty liên kết:***

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư (công ty liên kết) mà không có thỏa thuận khác.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

***Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:***

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên nhận đầu tư.

**Ghi nhận 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, bao gồm giá mua hoặc khoản vốn góp cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng... Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Thời điểm ghi nhận các khoản đầu tư tài chính dài hạn là thời điểm Công ty chính thức có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết, các khoản đầu tư dưới hình thức khác được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

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. Báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư dùng để xác định phần sở hữu của Công ty là báo cáo tài chính riêng của bên nhận đầu tư.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU SỐ B09 - DN

*(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***4.6 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. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, bao gồm: phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay; cổ tức, lợi nhuận được chia; các khoản tạm ứng; phải thu người lao động về thuế thu nhập cá nhân và các khoản khác.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

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. Một số khoản phải thu quá hạn thanh toán nhưng Ban Giám đốc xác định thu hồi dần được thì Công ty không trích lập dự phòng.

**4.7 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 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.

**4.8 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 chuyên 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 cố 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:



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU SỐ B09 - DN

*(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

	<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

**4.9 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

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.

**4.10 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 từ 01 năm đến 03 năm kể từ khi phát sinh.

Công ty căn cứ vào thời gian phân bổ của công cụ, dụng cụ xuất dùng để phân loại chi phí trả trước ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.

**4.11 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: cổ tức phải trả; phải trả về kinh phí công đoàn; phải trả tiền điện, nước, vật tư xây lắp; nhận ký cược, ký quỹ và các khoản khác.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

Dự phòng phải trả được thực hiện theo nguyên tắc như trình bày tại thuyết minh số 4.13.

**4.12 Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả là giá vốn của các công trình xây dựng theo ước tính của Ban Giám đốc Công ty với tỷ lệ lãi gộp của từng công trình khoảng 2% - 5%.

**4.13 Dự phòng phải trả**

Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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 kết thúc kỳ kế toán năm.

Dự phòng phải trả là dự phòng bảo hành công trình xây dựng theo quy định tại hợp đồng xây dựng là các khoản chi phí ước tính cho việc sửa chữa các công trình do Công ty thực hiện cho khách hàng, được trích lập với tỷ lệ 5% doanh thu ghi nhận trong kỳ đối với các công trình xây lắp có yêu cầu bảo hành và đã hoàn thành, nghiệm thu bàn giao theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

**4.14 Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện phản ánh khoản khách hàng trả trước tiền mua nhà của Công ty.

**4.15 Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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.

Cổ phiếu quỹ được phản ánh theo giá thực tế mua lại bao gồm giá mua và chi phí liên quan đến việc mua lại và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu.

Các quỹ và lợi nhuận sau thuế được trích lập và phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 11/4/2017.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU SỐ B09 - DN

*(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***4.16 Doanh thu và thu nhập khác*****Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:***

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

***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 và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU SỐ B09 - DN

*(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

**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.

**4.17 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; trích trước giá vốn của các công trình xây dựng đã ghi nhận doanh thu trong kỳ.

Giá vốn của các công trình xây dựng được Ban Giám đốc xác định theo chính sách của Công ty bằng khoảng 95% - 98% doanh thu.

**4.18 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm: lỗ chênh lệch tỷ giá, 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. Cụ thể như sau:

- Chênh lệch tỷ giá là lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo;
- Lỗ do bán chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư tài chính dài hạn được ghi nhận trên cơ sở chênh lệch nhỏ hơn giữa giá bán và giá mua và các chi phí khác liên quan đến giao dịch chứng khoán trong kỳ;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất các khoản đầu tư được trích lập theo quy định như trình bày tại thuyết minh số 4.5.

**4.19 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...); kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, 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; tiền thuê đất, lệ phí môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách...).

**4.20 Thuế**

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong năm và số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước.

Thu nhập tính thuế có thể khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

1155  
CÔNG  
TN  
IỂM  
AN  
CHI N  
HẢI P  
BẢNGCTCP  
VNG

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

Việc xác định các loại thuế của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định nghĩa vụ về các loại thuế tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**4.21 Công cụ tài chính***Ghi nhận ban đầu*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.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

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.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác.

*Giá trị sau ghi nhận ban 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.

*Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**4.22 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).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

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 nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các cá nhân trong Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân 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.

**5. TIỀN**

	<u>31/12/2017</u> VND	<u>01/01/2017</u> VND
Tiền mặt	178.495.693	117.282.094
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.191.707.635	7.276.807.456
<b>Cộng</b>	<b><u>3.370.203.328</u></b>	<b><u>7.394.089.550</u></b>

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	<u>31/12/2017</u> VND	<u>01/01/2017</u> VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>38.002.351.580</b>	<b>25.762.622.011</b>
Các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng	29.190.460.518	15.830.892.495
<i>Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP</i>	<i>29.190.460.518</i>	<i>15.830.892.495</i>
Các khoản phải thu của khách hàng khác	8.811.891.062	9.931.729.516

**7. PHẢI THU KHÁC**

	<u>31/12/2017</u> VND		<u>01/01/2017</u> VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>12.023.817.794</b>	-	<b>16.993.077.161</b>	-
Tạm ứng	131.326.385	-	10.326.339.886	-
Phải thu về lợi nhuận được chia	7.471.464.494	-	3.408.360.199	-
Phải thu tiền bán chứng khoán	-	-	2.083.100.000	-
Phải thu tiền cổ tức chứng khoán	650.000.000	-	-	-
Lãi dự thu	2.184.351.327	-	407.320.912	-
Phải thu thuế thu nhập cá nhân	90.839.859	-	-	-
Phải thu khác	1.495.835.729	-	767.956.164	-

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

MÃ SỐ B09 - DN

## 8. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	31/12/2017		Đơn vị tính: VND	
				Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý
8.1 Chứng khoán kinh doanh (cổ phiếu)	2.049.200	52.633.357.227	47.743.750.000	(4.889.607.227)	180.544	2.242.252.840	2.059.795.068 (182.457.772)
Tổng công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí - CTCP (DPM)	650.000	14.907.885.500	13.975.000.000	(932.885.500)	-	-	-
Công ty CP tập đoàn container Việt Nam (VSC)	514.200	24.934.766.000	22.110.600.000	(2.824.166.000)	-	-	-
Công ty CP Cao su Đăk Lăk (DRI)	600.000	8.007.670.000	7.200.000.000	(807.670.000)	-	-	-
Công ty CP Xếp dỡ Hải An (HAH)	200.000	4.324.885.727	4.000.000.000	(324.885.727)	-	-	-
Công ty CP Khai khoáng và Cơ khí hữu nghị Vĩnh Sinh (MAX)	45.000	234.650.000	234.650.000	-	45.000	234.650.000	234.650.000
Công ty CP Công nghệ Tiên Phong (ITD)	-	-	-	-	63.404	1.627.766.000	1.477.308.228 (150.457.772)
Công ty CP Khoáng sản và Luyện kim Bắc Á (BAM)	40.000	223.500.000	223.500.000	-	40.000	223.500.000	223.500.000
Khác	-	-	-	-	32.140	156.336.840	124.336.840 (32.000.000)

## 8.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Số dư đầu năm	(182.457.772)	(478.405.648)
Trích lập dự phòng	(4.889.607.227)	(182.457.692)
Hoàn nhập dự phòng	182.457.772	478.405.568
Các khoản dự phòng đã sử dụng	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>(4.889.607.227)</b>	<b>(182.457.772)</b>

## Phải thu về cho vay

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
8.3 Ngắn hạn	100.000.000	100.000.000
Cá nhân	100.000.000	100.000.000

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

MẪU SỐ B09 - DN

## Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>8.4 Ngắn hạn</b>	<b>56.150.884.000</b>	<b>56.150.884.000</b>	<b>70.000.000</b>	<b>70.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	26.470.000.000	26.470.000.000	70.000.000	70.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn	14.050.000.000	14.050.000.000	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	12.730.000.000	12.730.000.000	-	-
Trái phiếu của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	2.900.884.000	2.900.884.000	-	-

## 8.5 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	66.417.710.677	(6.874.043.944)	59.543.666.733	66.417.710.677
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	29.430.000.000	(1.296.844.677)	28.133.155.323	29.430.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác	7.280.276.500	-	7.280.276.500	36.864.901.500
				(101.488.800)
				36.763.412.700

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty con của Công ty tại ngày 31/12/2017 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	(6.593.965.528)	57.066.189.472
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D	100	100	100	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>(6.874.043.944)</b>	<b>59.543.666.733</b>

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





## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

## 9. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Số dư đầu năm	(2.214.771.766)	(2.214.771.766)
Trích lập dự phòng	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Các khoản dự phòng đã sử dụng	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>(2.214.771.766)</b>	<b>(2.214.771.766)</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu của khách hàng	(2.214.771.766)	(2.214.771.766)

## 10. NỢ XẤU

	31/12/2017 VND		01/01/2017 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán</b>	<b>2.214.771.766</b>	-	<b>2.214.771.766</b>	-
- Nhà ở Khu biệt thự An Phú	1.915.743.350	-	1.915.743.350	-
<i>Thời gian quá hạn: 36 tháng</i>				
<i>Giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn</i>	<i>1.915.743.350</i>	<i>-</i>	<i>1.915.743.350</i>	<i>-</i>
- Công ty Công nghiệp Tàu thủy và Xây dựng Sông Hồng	249.028.416	-	249.028.416	-
<i>Thời gian quá hạn: 36 tháng</i>				
<i>Giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn</i>	<i>249.028.416</i>	<i>-</i>	<i>249.028.416</i>	<i>-</i>
- Công ty Xuất nhập khẩu và Đầu tư xây dựng HN (Zong seng)	50.000.000	-	50.000.000	-
<i>Thời gian quá hạn: 36 tháng</i>				
<i>Giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn</i>	<i>50.000.000</i>	<i>-</i>	<i>50.000.000</i>	<i>-</i>

## 11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2017 VND		01/01/2017 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	329.696.934	-	329.696.934	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	3.932.630.210	-	1.696.660.084	-
Hàng hóa	502.149.800	-	494.382.258	-
<b>Cộng</b>	<b>4.764.476.944</b>	<b>-</b>	<b>2.520.739.276</b>	<b>-</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

## 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>12.1 Ngắn hạn</b>	<b>230.535.441</b>	<b>112.925.615</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	230.535.441	112.925.615
<b>12.2 Dài hạn</b>	<b>272.933.175</b>	<b>1.044.812.230</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	272.933.175	1.044.812.230

## 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại 01/01/2017	3.588.077.790	1.256.662.596	2.155.029.091	553.898.067	7.553.667.544
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại 31/12/2017	<u>3.588.077.790</u>	<u>1.256.662.596</u>	<u>2.155.029.091</u>	<u>553.898.067</u>	<u>7.553.667.544</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Tại 01/01/2017	3.588.077.790	1.094.657.796	331.285.577	488.312.434	5.502.333.597
Tăng trong năm	-	100.734.863	359.171.519	21.861.877	481.768.259
Khấu hao trong năm	-	100.734.863	359.171.519	21.861.877	481.768.259
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại 31/12/2017	<u>3.588.077.790</u>	<u>1.195.392.659</u>	<u>690.457.096</u>	<u>510.174.311</u>	<u>5.984.101.856</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2017	-	162.004.800	1.823.743.514	65.585.633	2.051.333.947
Tại 31/12/2017	-	<u>61.269.937</u>	<u>1.464.571.995</u>	<u>43.723.756</u>	<u>1.569.565.688</u>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết còn sử dụng tại 31/12/2017: 4.955.710.293 VND.

## 14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tại ngày 01 tháng 01	20.722.369	20.722.369
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Tại ngày 31 tháng 12	<u>20.722.369</u>	<u>20.722.369</u>

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí cải tạo Lô Q phát sinh trước năm 2016.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

## 15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Đơn vị tính: VND				
<b>BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ</b>				
Nguyên giá	<b>145.668.045.507</b>	<b>1.000.000.000</b>	-	<b>146.668.045.507</b>
Chung cư 197 Văn Cao	84.236.595.311	500.000.000	-	84.736.595.311
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	23.896.000.038	194.493.211	-	24.090.493.249
Chung cư 195 Văn Cao	37.535.450.158	305.506.789	-	37.840.956.947
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>56.499.128.348</b>	<b>7.692.616.585</b>	-	<b>64.191.744.933</b>
Chung cư 197 Văn Cao	32.170.452.821	3.628.946.659	-	35.799.399.480
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	4.168.661.008	2.415.588.598	-	6.584.249.606
Chung cư 195 Văn Cao	20.160.014.519	1.648.081.328	-	21.808.095.847
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>89.168.917.159</b>			<b>82.476.300.574</b>
Chung cư 197 Văn Cao	52.066.142.490			48.937.195.831
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	19.727.339.030			17.506.243.643
Chung cư 195 Văn Cao	17.375.435.639			16.032.861.100

## 16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.788.262.008</b>	<b>3.051.842.212</b>
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả	663.278.278	663.278.278
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D	663.278.278	663.278.278
Phải trả cho các đối tượng khác	2.124.983.730	2.388.563.934

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

	01/01/2017 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2017 VND
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	1.525.143.784	11.238.157.202	12.592.914.332	170.386.654
Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.218.461	7.333.847	8.136.923	415.385
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.541.031.213	52.024.772.315	28.121.031.211	29.444.772.317
Thuế thu nhập cá nhân	(17.255.265)	2.244.142.428	2.138.686.520	88.200.643
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	988.296.300	850.564.300	137.732.000
Các loại thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.058.105.804	1.058.105.804	-
<b>Cộng</b>	<b>7.050.138.193</b>	<b>67.564.807.896</b>	<b>44.773.439.090</b>	<b>29.841.506.999</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

## 18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.722.090.395</b>	<b>34.321.100.605</b>
Trích trước giá vốn công trình xây dựng	2.722.090.395	34.321.100.605

## 19. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>19.1 Ngắn hạn</b>	<b>19.735.606.006</b>	<b>2.108.220.868</b>
Kinh phí công đoàn	176.233.837	282.155.822
Bảo hiểm y tế	-	29.535.542
Bảo hiểm thất nghiệp	-	2.410.594
Cổ tức phải trả	141.238.950	97.726.575
Phải trả tiền điện, nước, vật tư xây lắp	17.909.027.968	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.509.105.251	1.696.392.335
<b>19.2 Dài hạn</b>	<b>3.768.750.807</b>	<b>4.101.644.674</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	3.768.750.807	4.101.644.674

## 20. 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 01/01/2017	500.737.021	712.365.879	316.942.123	1.530.045.023
Trích lập dự phòng	-	6.367.697.634	-	6.367.697.634
Hoàn nhập dự phòng	(500.737.021)	(712.365.879)	(316.942.123)	(1.530.045.023)
Các khoản dự phòng đã sử dụng	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>-</b>	<b>6.367.697.634</b>	<b>-</b>	<b>6.367.697.634</b>

## 21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>Dài hạn</b>	<b>326.454.554</b>	<b>333.709.098</b>
Doanh thu nhận trước	326.454.554	333.709.098

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

MÃ SỐ B09 - DN

## 22. 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	Đơn vị tính: VND	
						LNST chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2017	155.430.290.000	974.823	-	28.016.266.582	8.528.776.574	70.405.513.077	262.381.821.056
Tăng trong năm	-	-	(355.559.700)	-	1.707.052.810	215.968.205.586	217.319.698.696
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	215.968.205.586	215.968.205.586
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	1.707.052.810	-	1.707.052.810
Tặng khác	-	-	(355.559.700)	-	-	-	(355.559.700)
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	43.468.585.616	43.468.585.616
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	43.468.585.616	43.468.585.616
Tại ngày 31/12/2017	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

## CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2017		01/01/2017	
	Tổng số	Vốn cổ phần thường	Vốn cổ phần ưu đãi	Tổng số
Vốn góp của các cổ đông	155.430.290.000	155.430.290.000	-	155.430.290.000
Cộng	155.430.290.000	155.430.290.000	-	155.430.290.000

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃ SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

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	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tại ngày 01/01	70.405.513.077	50.471.746.825
Tăng trong năm	215.968.205.586	34.141.056.205
Lợi nhuận trong năm	215.968.205.586	34.141.056.205
Giảm trong năm	43.468.585.616	14.207.289.953
Phân phối lợi nhuận	43.468.585.616	14.207.289.953
Chia cổ tức	38.842.472.500	7.771.514.500
Trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.707.052.810	2.374.824.890
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.919.060.306	4.060.950.563
Tại ngày 31/12	<u>242.905.133.047</u>	<u>70.405.513.077</u>
b. Cổ phiếu	31/12/2017 Cổ phiếu	01/01/2017 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.543.029	15.543.029
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	15.543.029	15.543.029
Cổ phiếu phổ thông	15.543.029	15.543.029
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	15.100	-
Cổ phiếu phổ thông	15.100	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.527.929	15.543.029
Cổ phiếu phổ thông	15.527.929	15.543.029
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000
<b>23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>		
<u>Ngoại tệ các loại</u>	31/12/2017	01/01/2017
Đô la Mỹ (USD)	2.013,71	495,11
<b>24. DOANH THU</b>		
	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	184.767.994.774	133.412.656.731
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	78.166.066.211	76.448.126.860
Doanh thu hợp đồng xây dựng	106.601.928.563	56.964.529.871
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	52.353.053
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>184.767.994.774</u>	<u>133.360.303.678</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU SỐ B09 - DN

*(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn hàng bán, dịch vụ đã cung cấp	37.510.201.440	41.716.120.270
Giá vốn hợp đồng xây dựng	84.896.055.881	55.090.703.278
<b>Cộng</b>	<b>122.406.257.321</b>	<b>96.806.823.548</b>

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.334.160.949	2.364.482.945
Lãi bán các khoản đầu tư	192.440.111.056	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.226.104.494	4.105.957.799
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	3.513.855
Doanh thu hoạt động tài chính khác	425.620	290.988.215
<b>Cộng</b>	<b>211.000.802.119</b>	<b>6.764.942.814</b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	304.426.286	307.103.661
Lỗ chênh lệch tỷ giá	60.598	44.393.885
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	3.470.356.593	51.052.830
Phí bán cổ phiếu Techcombank	435.343.360	-
Chi phí tài chính khác	329.588.843	77.015.641
<b>Cộng</b>	<b>4.539.775.680</b>	<b>479.566.017</b>

**28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>28.1 Chi phí bán hàng</b>	<b>231.882.762</b>	<b>247.854.060</b>
Chi phí nhân viên	231.882.762	247.854.060
<b>28.2 Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>4.001.469.117</b>	<b>3.044.270.110</b>
Chi phí nhân viên	2.065.462.844	2.034.141.823
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	948.089.586	180.437.438
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	987.916.687	829.690.849



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

## 29. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	682.000.000
Thanh lý công cụ, dụng cụ	248.195.563	-
Lãi chậm trả, lãi ứng vốn các công trình	1.919.052.780	577.410.670
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	1.213.102.900	712.365.879
Các khoản khác	134.320.449	265.853.743
<b>Cộng</b>	<b>3.514.671.692</b>	<b>2.237.630.292</b>

## 30. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý, nhượng bán	-	1.715.633
Các khoản bị phạt	111.105.804	105.604.221
<b>Cộng</b>	<b>111.105.804</b>	<b>107.319.854</b>

## 31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tổng lợi nhuận kế toán (1)	267.992.977.901	41.677.043.195
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán		
Các khoản điều chỉnh tăng (2)	111.166.402	108.849.555
Lỗi chênh lệch tỷ giá của tiền	60.598	-
Các khoản bị phạt	111.105.804	108.849.555
Các khoản điều chỉnh giảm (3)	10.226.104.494	4.105.957.799
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.226.104.494	4.105.957.799
<b>Tổng lợi nhuận tính thuế (4)=(1)+(2)-(3)</b>	<b>257.878.039.809</b>	<b>37.679.934.951</b>
Thuế suất thuế TNDN (5)	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành (6)=(4)*(5)	51.575.607.962	7.535.986.990
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay (7)	449.164.353	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (8)=(6)+(7)</b>	<b>52.024.772.315</b>	<b>7.535.986.990</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU SỐ B09 - DN

*(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	45.703.415.773	24.995.469.283
Chi phí nhân công	22.377.342.357	23.658.951.043
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.174.384.844	10.258.910.092
Chi phí dự phòng	6.050.755.511	-
Chi phí khác	41.465.824.389	29.876.096.637
<b>Cộng</b>	<b>123.771.722.874</b>	<b>88.789.427.055</b>

**33. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Ban Giám đốc khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính tại ngày 31/12/2017 làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

**34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**Các loại công cụ tài chính

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, nợ phải trả tài chính và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh số 4.21.

	Giá trị ghi sổ 31/12/2017 VND	Giá trị ghi sổ 01/01/2017 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	183.170.203.328	74.708.335.945
Chứng khoán kinh doanh	47.743.750.000	2.059.795.068
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	56.150.884.000	70.000.000
Phải thu của khách hàng	35.787.579.814	23.547.850.245
Phải thu về cho vay	100.000.000	100.000.000
Phải thu khác	11.801.651.550	6.666.737.275
<b>Cộng</b>	<b>334.754.068.692</b>	<b>107.152.718.533</b>
<b>Nợ tài chính</b>		
Phải trả người bán	2.788.262.008	3.051.842.212
Chi phí phải trả	2.722.090.395	34.321.100.605
Phải trả khác	23.328.122.976	5.895.763.584
<b>Cộng</b>	<b>28.838.475.379</b>	<b>43.268.706.401</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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU SỐ B09 - DN

*(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*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 được nhân sự thuộc bộ phận tài chính thực hiện.

Các nhân sự thuộc bộ phận tài chính đo lường mức độ rủi ro thực tế so với hạn mức được đề ra và lập báo cáo thường xuyên để Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc xem xét. Thông tin trình bày sau đây là dựa trên thông tin mà Ban Giám đốc nhận được.

- **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.

- *Các tài sản tài chính không quá hạn cũng không bị giảm giá*

Tiền gửi ngân hàng không quá hạn cũng không bị giảm giá là các khoản tiền gửi chủ yếu tại các ngân hàng có xếp hạng tín nhiệm cao theo xác định của các cơ quan xếp hạng tín nhiệm quốc tế. Phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác không quá hạn cũng không bị giảm giá chủ yếu là từ các đối tượng có quá trình thanh toán tốt cho Công ty.

- *Tài sản tài chính quá hạn hoặc giảm giá*

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>Tài sản tài chính quá hạn</b>		
Quá hạn từ 03 năm trở lên	2.214.771.766	2.214.771.766
<b>Tài sản tài chính giảm giá</b>		
Chứng khoán kinh doanh	4.889.607.227	182.457.772
<b>Cộng</b>	<b>7.104.378.993</b>	<b>2.397.229.538</b>

Tài sản tài chính quá hạn (phải thu khách hàng) và giảm giá (chứng khoán kinh doanh) nêu trên đã được Công ty phòng ngừa rủi ro bằng cách trích lập dự phòng theo 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. Ngoài các khoản nêu trên, Công ty không có các nhóm tài sản tài chính quá hạn hoặc giảm giá 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU SỐ B09 - DN

*(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu.

	<b>Đến 1 năm VND</b>	<b>Trên 1 năm VND</b>
<b>Tại 31/12/2017</b>		
Phải trả người bán	2.788.262.008	-
Chi phí phải trả	2.722.090.395	-
Phải trả khác	19.559.372.169	3.768.750.807
<b>Cộng</b>	<b>25.069.724.572</b>	<b>3.768.750.807</b>
<b>Tại 01/01/2017</b>		
Phải trả người bán	3.051.842.212	-
Chi phí phải trả	34.321.100.605	-
Phải trả khác	1.794.118.910	4.101.644.674
<b>Cộng</b>	<b>39.167.061.727</b>	<b>4.101.644.674</b>

- **Đo lường theo giá trị hợp lý**

Giá gốc trừ dự phòng (nếu có) đối với chứng khoán kinh doanh, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng.

**35. BÁO CÁO BỘ PHẬN****Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 02 bộ phận hoạt động: bộ phận xây lắp và bộ phận dịch vụ. Công ty lập báo cáo bộ phận theo 02 bộ phận kinh doanh này.

Hoạt động chủ yếu của 02 bộ phận kinh doanh trên như sau:

Bộ phận xây lắp: xây dựng công trình theo hợp đồng.

Bộ phận dịch vụ: cho thuê bất động sản và kinh doanh nhà hàng.

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***Năm 2017****Bảng cân đối kế toán tại 31/12/2017**

	<u>Xây lắp</u>	<u>Dịch vụ</u>	Đơn vị tính: VND <u>Cộng</u>
<b>Tài sản</b>			
Tài sản bộ phận	30.375.594.395	88.832.512.834	119.208.107.229
Tài sản không phân bổ			400.599.659.016
<b>Cộng</b>			<b>519.807.766.245</b>
<b>Nợ phải trả</b>			
Nợ phải trả bộ phận	29.172.934.615	4.839.848.466	34.012.783.081
Nợ phải trả không phân bổ			49.562.049.028
<b>Cộng</b>			<b>83.574.832.109</b>

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017**

	<u>Xây lắp</u>	<u>Dịch vụ</u>	Đơn vị tính: VND <u>Cộng</u>
Doanh thu thuần	106.601.928.563	78.166.066.211	184.767.994.774
Giá vốn hàng bán	84.896.055.881	37.510.201.440	122.406.257.321
Chi phí không phân bổ			4.233.351.879
Doanh thu hoạt động tài chính			211.000.802.119
Chi phí tài chính			4.539.775.680
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			264.589.412.013
Lãi (lỗ) khác			3.403.565.888
Lợi nhuận trước thuế			267.992.977.901
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp			52.024.772.315
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>			<b>215.968.205.586</b>

**Năm 2016****Bảng cân đối kế toán tại 31/12/2016**

	<u>Xây lắp</u>	<u>Dịch vụ</u>	Đơn vị tính: VND <u>Cộng</u>
<b>Tài sản</b>			
Tài sản bộ phận	31.304.977.550	96.632.831.286	127.937.808.836
Tài sản không phân bổ			209.123.508.266
<b>Cộng</b>			<b>337.061.317.102</b>
<b>Nợ phải trả</b>			
Nợ phải trả bộ phận	6.738.476.428	4.232.311.367	10.970.787.795
Nợ phải trả không phân bổ			63.708.708.251
<b>Cộng</b>			<b>74.679.496.046</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016**

	<u>Xây lắp</u>	<u>Dịch vụ</u>	Đơn vị tính: VND <u>Cộng</u>
Doanh thu thuần	56.964.529.871	76.395.773.807	133.360.303.678
Giá vốn hàng bán	55.090.703.278	41.716.120.270	96.806.823.548
Chi phí không phân bổ			3.292.124.170
Doanh thu hoạt động tài chính			6.764.942.814
Chi phí tài chính			479.566.017
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			39.546.732.757
Lãi (lỗ) khác			2.130.310.438
Lợi nhuận trước thuế			41.677.043.195
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp			7.535.986.990
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>			<b>34.141.056.205</b>

**Bộ phân theo khu vực địa lý**

Ban Giám đốc cho rằng Công ty chỉ có một bộ phận địa lý là Thành phố Hải Phòng, Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**36. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là báo cáo tài chính năm 2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt - Chi nhánh Hải Phòng và được trình bày lại cho phù hợp với số liệu của năm hiện hành.

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Vũ Thị Vân Thường

Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 26 tháng 3 năm 2018

Tổng Giám đốc



Phạm Kỳ Hưng

