

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN  
CƠ SỞ HẠ TẦNG**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**

**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 - 29

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển cơ sở hạ tầng (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 năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng quản trị**

Ông Trần Duy Hải	Chủ tịch
Ông Hoàng Cảnh	Thành viên
Ông Trần Hải Nguyên Long	Thành viên (trước ngày 31/5/2017)
Bà Trần Thị Hải Bảo Long	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Thiết	Thành viên

**Ban Giám đốc**

Ông Trần Duy Hải	Giám đốc
Ông Trần Hải Nguyên Long	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Thiết	Phó 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.

**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,



---

**Trần Duy Hải**  
**Giám đốc**

Hải Phòng, ngày 10 tháng 3 năm 2018

Số: 28 /2018/KT-AV3-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 và Phát triển cơ sở hạ tầng**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển cơ sở hạ tầng (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 10/3/2018, từ trang 06 đến trang 29, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ 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 và Phát triển cơ sở hạ tầng 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.



*[Handwritten signature]*  
Nguyễn Thị Hòa

**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

0804-2018-055-1

**Thay mặt và đại diện**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT**

*Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2018*

*[Handwritten signature]*

Nguyễn Thu Hà

**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

2986-2015-055-1

**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>12.411.479.691</b>	<b>10.514.178.506</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>1.304.792.320</b>	<b>1.168.870.592</b>
1. Tiền	111	5	1.104.792.320	1.168.870.592
2. Các khoản tương đương tiền	112		200.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>7.080.000.000</b>	<b>5.380.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	7.080.000.000	5.380.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.001.013.233</b>	<b>2.939.633.776</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	871.401.420	805.401.420
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.040.021.657	1.015.021.657
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8.1	1.703.415.399	1.733.035.942
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(613.825.243)	(613.825.243)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.018.481.777</b>	<b>1.018.481.777</b>
1. Hàng tồn kho	141	11	1.018.481.777	1.018.481.777
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>7.192.361</b>	<b>7.192.361</b>
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18.1	7.192.361	7.192.361
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.569.179.312</b>	<b>5.214.728.361</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>330.000.000</b>	<b>330.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	8.2	330.000.000	330.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>672.829.598</b>	<b>802.471.238</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	672.829.598	802.471.238
- Nguyên giá	222		2.735.456.381	4.755.475.732
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.062.626.783)	(3.953.004.494)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>13</b>	<b>3.409.737.525</b>	<b>3.829.169.433</b>
- Nguyên giá	231		14.251.562.687	14.251.562.687
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10.841.825.162)	(10.422.393.254)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>245.202.727</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	-	245.202.727
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>156.612.189</b>	<b>7.884.963</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	156.612.189	7.884.963
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>16.980.659.003</b>	<b>15.728.906.867</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 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**  
**01/01/2017**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>11.144.532.666</b>	<b>10.026.019.831</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>11.144.532.666</b>	<b>10.026.019.831</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	20.900.000	-
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		8.603.270.381	7.716.923.381
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18.2	1.690.884.588	1.096.943.753
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	797.977.407	797.977.407
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	105.000.000	487.675.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	37.285.417	37.285.417
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		(110.785.127)	(110.785.127)
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>5.836.126.337</b>	<b>5.702.887.036</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>5.836.126.337</b>	<b>5.702.887.036</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	21a	10.820.000.000	10.820.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		10.820.000.000	10.820.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	21	2.705.242.440	2.705.242.440
3. Cổ phiếu quỹ	415	21	(948.763.608)	(948.763.608)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	21	336.283.327	336.283.327
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	21b	(7.076.635.822)	(7.209.875.123)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(7.209.875.123)	(8.656.987.209)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		133.239.301	1.447.112.086
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>16.980.659.003</b>	<b>15.728.906.867</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Tạ Xuân Hoàn

Tạ Xuân Hoàn

Hải Phòng, ngày 10 tháng 3 năm 2018



Trần Duy Hải



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

Mẫu số B02 - DN  
 Đơn vị tính: VND  
 Năm 2016

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	2.532.352.419	4.058.149.091
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		2.532.352.419	4.058.149.091
4. Giá vốn hàng bán	11	24	1.500.665.832	1.298.752.826
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.031.686.587	2.759.396.265
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	310.078.950	237.634.244
7. Chi phí tài chính	22	26	8.942	-
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	27	1.441.810.474	1.067.644.031
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(100.053.879)	1.929.386.478
11. Thu nhập khác	31	28	312.838.636	-
12. Chi phí khác	32	29	79.545.456	482.274.392
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		233.293.180	(482.274.392)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		133.239.301	1.447.112.086
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		133.239.301	1.447.112.086
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	143	1.514

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 10 tháng 3 năm 2018

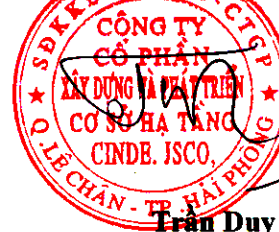


Tạ Xuân Hoàn



Tạ Xuân Hoàn

Giám đốc



Trần Duy Hải

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực 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. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		3.229.114.660	2.598.203.000
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(701.013.987)	(861.186.814)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(766.159.294)	(988.328.342)
4. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		146.997.078	181.193.831
5. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(686.767.486)	(593.538.617)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>1.222.170.971</b>	<b>336.343.058</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	28	300.000.000	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.700.000.000)	(5.200.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.000.000.000	4.700.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		313.759.699	273.012.054
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(1.086.240.301)</b>	<b>(226.987.946)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(207.145.660)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>-</b>	<b>(207.145.660)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>135.930.670</b>	<b>(97.790.548)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>5</b>	<b>1.168.870.592</b>	<b>1.266.623.922</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	26	(8.942)	37.218
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>1.304.792.320</b>	<b>1.168.870.592</b>

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Tạ Xuân Hoàn

Tạ Xuân Hoàn

Hải Phòng, ngày 10 tháng 3 năm 2018



Trần Duy Hải

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MÃU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 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 và Phát triển cơ sở hạ tầng (gọi tắt là "Công ty"), trụ sở đặt tại Cụm công nghiệp Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng, được thành lập theo Quyết định số 876/QĐ-UB ngày 28/5/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng về việc chuyển Xí nghiệp Xây dựng Tổng hợp trực thuộc Công ty Xây dựng và Phát triển cơ sở hạ tầng thành Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển cơ sở hạ tầng. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 055555 đăng ký lần đầu ngày 02/6/1999 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ tư ngày 03/12/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp.

Vốn điều lệ là 10.820.000.000 VND, mệnh giá cổ phần là 10.000 VND.

**1.2 Lĩnh vực kinh doanh:** dịch vụ và xây lắp.**1.3 Ngành nghề kinh doanh:**

- Xây dựng các công trình công nghiệp, công cộng, dân dụng, giao thông, thủy lợi, cơ sở hạ tầng, lắp máy, điện nước. Xây dựng và cải tạo lưới điện cao thế, hạ thế đến cấp điện áp 35KV;
- Kinh doanh và tư vấn xây dựng, tư vấn đầu tư và giám sát công trình xây dựng;
- Kinh doanh cơ sở hạ tầng các khu công nghiệp, khu chế xuất, bất động sản;
- Kinh doanh vật liệu, máy và thiết bị xây dựng;
- Kinh doanh vật tư, nguyên liệu để làm xà phòng;
- Kinh doanh hàng tiêu dùng;
- Kinh doanh hóa mỹ phẩm, công nghệ phẩm;
- Kinh doanh nông sản;
- Khai thác vật liệu xây dựng;
- Sản xuất, gia công cơ khí;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Sản xuất vật liệu không nung siêu nhẹ từ xỉ than.

**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 tài chính 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:** Công ty không có các đơn vị trực thuộc, công ty con hoặc công ty liên doanh, liên kết.**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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MÃU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***2. KỲ 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).

**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, Công ty không có các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ. Cuối năm, Công ty chỉ có số dư tiền gửi ngân hàng là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ. Số dư tiền gửi bằng ngoại tệ này được đánh giá lại theo tỷ giá mua chuyển khoản của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Hồng Bàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. 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 hoạt động tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tỷ giá sử dụng để quy đổi tại ngày 31/12/2017 là 22.665 VND/USD, tại ngày 31/12/2016 là 22.730 VND/USD.

**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 năm, 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MÃ SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***4.5 Các khoản đầu tư tài chính****Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:**

Phản ánh các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) kể từ thời điểm báo cáo. Tại ngày 31/12/2017, đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn của Công ty là khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 13 tháng tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Lạch Tray và Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

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. Cuối năm, trên cơ sở nguyên tắc thận trọng, Ban Giám đốc Công ty chưa ghi nhận lãi dự thu của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với số tiền ước tính khoảng 193 triệu đồng.

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.

**4.6 Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

BCC là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, bên nhận hạch toán là nợ phải trả.

*BCC chia lợi nhuận sau thuế*

BCC chia lợi nhuận sau thuế thường là BCC theo hình thức hoạt động đồng kiểm soát hoặc do một bên kiểm soát. Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận sau thuế của Công ty là khoản góp vốn đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2012/HĐHTKD ngày 12/02/2012 giữa các công ty sau: Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Mỹ Á, Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển cơ sở hạ tầng, Công ty Xây dựng điện gió Việt Nam, ông Lâm Đại Sơn, ông Bùi Xuân Nhu về việc góp vốn đầu tư xây dựng nhà nuôi yến và kinh doanh yến sào. Tổng mức đầu tư ban đầu dự kiến là 3.000.000.000 VND, thời hạn hợp tác là 07 năm bắt đầu từ ngày 12/02/2012 đến 12/02/2019, tiến độ góp vốn do các bên tự quyết định vào thời điểm thích hợp, mỗi bên hưởng 20% trên tổng lợi nhuận sau khi trừ các chi phí và hoàn thành nghĩa vụ thuế với nhà nước. Đến ngày 31/12/2017, Công ty đã thực góp 330.000.000 VND và dự án còn đang trong giai đoạn đầu tư xây nhà nuôi yến, chưa đi vào hoạt động. Dự kiến trong năm 2018 Công ty sẽ thu hồi khoản đầu tư này.

**4.7 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;

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MÃ SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm các khoản tạm ứng 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.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. 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.

**4.8 Hàng tồn kho**

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty là chi phí phát sinh từ năm 2011 của công trình thi công gói thầu A4, hợp phần thoát nước Hải Phòng, được ghi nhận theo tỷ lệ khoán nhân với giá trị khối lượng hoàn thành. Giá trị dở dang của công trình này không biến động từ năm 2015 đến 31/12/2017.

**4.9 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, ngoại trừ một số tài sản cố định được đánh giá lại khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa.

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, 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:

	<b>Năm 2017</b> <b>(số năm)</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	20
Máy móc, thiết bị	08
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06

**4.10 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là nhà cửa, vật kiến trúc 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 để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư của Công ty gồm: nhà máy chế biến thủy sản, nhà xưởng của nhà máy thép tiền chế, nhà xưởng 3 và công trình phụ trợ của nhà máy thép tiền chế, văn phòng 2 tầng tại cụm công nghiệp Vĩnh Niệm, đường Nguyễn Sơn Hà, Hải Phòng.

Các tài sản nêu trên được hình thành ban đầu với mục đích sử dụng để phục vụ hoạt động kinh doanh dịch vụ và xây lắp của Công ty. Tuy nhiên, trong giai đoạn nền kinh tế nói chung và lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh của Công ty nói riêng có những khó khăn nhất định, cộng thêm các yếu tố khách quan khác nên hoạt động kinh doanh chính của Công ty tạm thời bị gián đoạn, do đó, Công ty sử dụng các tài sản này vào mục đích cho thuê hoạt động trong ngắn hạn. Khi nền kinh tế ổn định trở lại, các tài sản này sẽ được thu hồi để tiếp tục phục vụ hoạt động kinh doanh chính của Công ty.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MÃ SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, 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:

	<b>Năm 2017</b> <b>(số năm)</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	12 – 25

**4.11 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước được ghi nhận theo thực tế phát sinh, bao gồm: giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng và chi phí trang trí nội thất văn phòng làm việc tại Thành phố Hồ Chí Minh được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng 24 tháng kể từ khi phát sinh.

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

**4.12 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 và tiền thuế GTGT phải trả các đội.

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.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

**4.13 Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả tại 31/12/2017 là khoản ước tính về phí bảo lãnh phải trả Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần tính đến ngày 01/6/2015 trên cơ sở thực tế thực hiện và Hợp đồng thi công số 58/HĐ-XD-HĐTP ngày 08/9/2011 giữa Công ty và Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần.

**4.14 Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện được ghi nhận trên cơ sở số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về việc Công ty cho thuê văn phòng, nhà xưởng tại cụm công nghiệp Vĩnh Niệm - Lê Chân - Hải Phòng.

Doanh thu chưa thực hiện được phân bổ vào doanh thu theo phương pháp đường thẳng dựa trên số tiền đã thu được và số kỳ thu tiền trước.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MÃ SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***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.

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

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.

**4.16 Doanh thu và thu nhập khác**

*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* là lãi tiền gửi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ, không bao gồm lãi dự thu của các khoản tiền gửi có kỳ hạn với số tiền ước tính khoảng 193 triệu đồng.

*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 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính là khoản lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại số dư tiền gửi có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo.

**4.18 Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán là chi phí cho thuê bất động sản đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, được ghi nhận theo thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu.

**4.19 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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 các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp...), bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí 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, fax...); chi phí bằng tiền khác.

**4.20 Thuế**

Năm 2017, hoạt động kinh doanh của Công ty có lãi nhưng do được chuyển lỗ của các năm trước nên không phát sinh lợi nhuận tính thuế và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bằng không.

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) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MÃ SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

Công ty không xác định tài sản thuế thu nhập hoãn lại của khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng do không dự kiến được lợi nhuận trong tương lai.

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 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, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng 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 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

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.

Thông tin với bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số 8, 37.

**5. TIỀN**

	<u>31/12/2017</u> <b>VND</b>	<u>01/01/2017</u> <b>VND</b>
Tiền mặt	70.874.331	19.729.683
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.033.917.989	1.149.140.909
<b>Cộng</b>	<b><u>1.104.792.320</u></b>	<b><u>1.168.870.592</u></b>

Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn tại ngày 31/12/2017 bao gồm khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Lạch Tray là 900.000.000 VND (tại ngày 01/01/2017 là 900.000.000 VND) bị phong tỏa để đảm bảo cho khoản bảo lãnh hoàn trả tiền tạm ứng theo Hợp đồng thi công số 58/HĐ-XD-HĐTP ngày 08/9/2011: “Thi công gói thầu A4, hợp phần thoát nước Hải Phòng, dự án cải thiện môi trường Thành phố Hải Phòng”.

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	<u>31/12/2017</u> <b>VND</b>		<u>01/01/2017</u> <b>VND</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>7.080.000.000</b>	<b>7.080.000.000</b>	<b>5.380.000.000</b>	<b>5.380.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	3.000.000.000	3.000.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Lạch Tray	1.880.000.000	1.880.000.000	1.880.000.000	1.880.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	2.200.000.000	2.200.000.000	-	-

**7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	<u>31/12/2017</u> <b>VND</b>	<u>01/01/2017</u> <b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>871.401.420</b>	<b>805.401.420</b>
Các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng	803.528.000	737.528.000
<i>Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP</i>	<i>511.500.000</i>	<i>445.500.000</i>
<i>Ban quản lý dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các cụm công nghiệp Hải Phòng</i>	<i>292.028.000</i>	<i>292.028.000</i>
Các khoản phải thu của khách hàng khác	67.873.420	67.873.420

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MÃ SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***8. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>8.1 Ngắn hạn</b>	<b>1.703.415.399</b>	<b>(253.923.823)</b>	<b>1.733.035.942</b>	<b>(253.923.823)</b>
Phải thu lãi tiền gửi	-	-	3.680.749	-
Phải thu ông Mai Khắc Hải	19.588.718	-	19.588.718	-
Phải thu khác	858	-	25.940.652	-
Tạm ứng	1.683.825.823	(253.923.823)	1.683.825.823	(253.923.823)
<i>Ông Trần Duy Hải</i>	<i>524.000.000</i>	-	<i>524.000.000</i>	-
<i>Ông Trần Hải Nguyên Long</i>	<i>438.397.000</i>	-	<i>438.397.000</i>	-
<i>Ông Nguyễn Văn Thiết</i>	<i>719.778.823</i>	<i>(253.923.823)</i>	<i>719.778.823</i>	<i>(253.923.823)</i>
<i>Ông Vũ Trọng Hiệp</i>	<i>1.650.000</i>	-	<i>1.650.000</i>	-
<b>8.2 Dài hạn</b>	<b>330.000.000</b>	-	<b>330.000.000</b>	-
Hợp đồng hợp tác kinh doanh về góp vốn đầu tư xây nhà nuôi yến và kinh doanh yến sào	330.000.000	-	330.000.000	-

**9. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Số dư đầu năm	(613.825.243)	(1.076.829.456)
Trích lập dự phòng	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	463.004.213
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>(613.825.243)</b>	<b>(613.825.243)</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu của khách hàng	(359.901.420)	(359.901.420)
- Phải thu khác	(253.923.823)	(253.923.823)

**10. NỢ XẤU**

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		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>613.825.243</b>	-	<b>613.825.243</b>	-
Ông Nguyễn Văn Thiết	253.923.823	-	253.923.823	-
<i>Thời gian quá hạn: trên 03 năm</i>				
<i>Giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn</i>	<i>253.923.823</i>	-	<i>253.923.823</i>	-
BQLDA xây dựng hạ tầng kỹ thuật	292.028.000	-	292.028.000	-
<i>Thời gian quá hạn: trên 03 năm</i>				
<i>Giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn</i>	<i>292.028.000</i>	-	<i>292.028.000</i>	-
Các đối tượng khác	67.873.420	-	67.873.420	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MÃ SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***11. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.018.481.777	-	1.018.481.777	-
<b>Cộng</b>	<b>1.018.481.777</b>	<b>-</b>	<b>1.018.481.777</b>	<b>-</b>

**12. 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	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2017	1.001.923.753	2.656.382.987	1.097.168.992	4.755.475.732
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	2.020.019.351	-	2.020.019.351
Thanh lý, nhượng bán	-	2.020.019.351	-	2.020.019.351
Số dư tại 31/12/2017	1.001.923.753	636.363.636	1.097.168.992	2.735.456.381
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2017	587.236.601	2.268.598.901	1.097.168.992	3.953.004.494
Tăng trong năm	50.096.184	79.545.456	-	129.641.640
Khấu hao trong năm	50.096.184	79.545.456	-	129.641.640
Giảm trong năm	-	2.020.019.351	-	2.020.019.351
Thanh lý, nhượng bán	-	2.020.019.351	-	2.020.019.351
Số dư tại 31/12/2017	637.332.785	328.125.006	1.097.168.992	2.062.626.783
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số dư tại 01/01/2017	414.687.152	387.784.086	-	802.471.238
Số dư tại 31/12/2017	364.590.968	308.238.630	-	672.829.598

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết còn sử dụng tại 31/12/2017 là 1.097.168.992 VND (tại 31/12/2016 là 1.097.168.992 VND).

Nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 31/12/2017 của một số tài sản cố định tạm thời không sử dụng lần lượt là 636.363.636 VND và 308.238.630 VND (tại ngày 31/12/2016 là 2.866.718.249 VND và 387.784.086 VND).

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: VND

	01/01/2017	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2017
<b>BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ</b>				
Nguyên giá	14.251.562.687	-	-	14.251.562.687
Nhà cửa, vật kiến trúc	14.251.562.687	-	-	14.251.562.687
Giá trị hao mòn lũy kế	10.422.393.254	419.431.908	-	10.841.825.162
Nhà cửa, vật kiến trúc	10.422.393.254	419.431.908	-	10.841.825.162
Giá trị còn lại	3.829.169.433			3.409.737.525
Nhà cửa, vật kiến trúc	3.829.169.433			3.409.737.525

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MÃ SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

Nguyên giá của bất động sản đầu tư đã khấu hao hết cho thuê tại ngày 31/12/2017 và ngày 31/12/2016 là 6.523.017.390 VND.

Toàn bộ bất động sản đầu tư cho thuê có giá trị còn lại tại 31/12/2017 là 3.409.737.525 VND đã được thế chấp cho khoản bảo lãnh thanh toán tạm ứng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng theo Hợp đồng thi công số 58/HĐ-XD-HĐTP để thực hiện thi công gói thầu A4, hợp phần thoát nước Hải Phòng thuộc dự án Cải thiện môi trường Thành phố Hải Phòng.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

**14. TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN**

<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>Năm 2017 VND</b>	<b>Năm 2016 VND</b>
<b>Tại ngày 01 tháng 01</b>	<b>245.202.727</b>	<b>245.202.727</b>
<b>Tăng trong năm</b>	<b>25.610.910</b>	-
Xây dựng cơ bản	25.610.910	-
<b>Giảm trong năm</b>	<b>270.813.637</b>	-
Kết chuyển sang chi phí trả trước	270.813.637	-
<b>Tại ngày 31 tháng 12</b>	<b>-</b>	<b>245.202.727</b>

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<b>31/12/2017 VND</b>	<b>01/01/2017 VND</b>
<b>Dài hạn</b>	<b>156.612.189</b>	<b>7.884.963</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	21.705.371	7.884.963
Trang trí nội thất văn phòng làm việc tại Thành phố Hồ Chí Minh	134.906.818	-

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	<b>31/12/2017 VND</b>	<b>01/01/2017 VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>20.900.000</b>	-
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ an ninh công nghiệp Việt Nam	20.900.000	-

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<b>31/12/2017 VND</b>	<b>01/01/2017 VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>797.977.407</b>	<b>797.977.407</b>
Phí bảo lãnh ước tính phải trả Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4 đến 01/6/2015	797.977.407	797.977.407

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<b>01/01/2017</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã thực nộp trong năm</b>	<b>31/12/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế giá trị gia tăng	82.029.878	213.465.000	243.621.602	51.873.276
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(7.192.361)	-	-	(7.192.361)
Thuế thu nhập cá nhân	-	38.811.951	31.857.514	6.954.437
Thuế nhà đất, tiền thuê đất (*)	1.014.913.875	842.825.000	225.682.000	1.632.056.875
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1.089.751.392</u></b>	<b><u>1.098.101.951</u></b>	<b><u>504.161.116</u></b>	<b><u>1.683.692.227</u></b>
<i>Trong đó:</i>				
18.1 Phải thu	7.192.361			7.192.361
18.2 Phải nộp	1.096.943.753			1.690.884.588

(\*): Tại ngày 31/12/2017, Công ty còn phải nộp tiền thuê đất theo Thông báo số 11628/TB-CCT ngày 21/12/2017 của Chi cục Thuế Quận Lê Chân là 1.764.891.291 VND, bao gồm tiền thuê đất lũy kế đến 31/12/2017 là 1.632.056.875 VND và tiền phạt chậm nộp tiền thuê đất năm 2016, năm 2017 là 132.834.416 VND. Công ty sẽ ghi nhận khoản phạt chậm nộp tiền thuê đất khi thực hiện nghĩa vụ này với cơ quan thuế.

**19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>105.000.000</b>	<b>487.675.000</b>
Doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng, nhà xưởng	105.000.000	487.675.000

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>37.285.417</b>	<b>37.285.417</b>
Phải trả các đội tiền thuế GTGT	34.612.463	34.612.463
Cổ tức phải trả	2.672.954	2.672.954

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MÃ SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***21. VỐN CHỦ SỞ HỮU****BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Đơn vị tính: VND

	<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	<b>LNST chưa phân phối</b>
<b>Số đầu năm trước</b>	<b>10.820.000.000</b>	<b>2.705.242.440</b>	<b>(741.617.948)</b>	<b>336.283.327</b>	<b>(8.656.987.209)</b>
Tăng trong năm	-	-	(207.145.660)	-	1.447.112.086
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số đầu năm nay</b>	<b>10.820.000.000</b>	<b>2.705.242.440</b>	<b>(948.763.608)</b>	<b>336.283.327</b>	<b>(7.209.875.123)</b>
Tăng trong năm	-	-	-	-	133.239.301
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số cuối năm nay</b>	<b>10.820.000.000</b>	<b>2.705.242.440</b>	<b>(948.763.608)</b>	<b>336.283.327</b>	<b>(7.076.635.822)</b>

**CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU**

Đơn vị tính: VND

	<b>31/12/2017</b>		<b>01/01/2017</b>	
	<b>Tổng số</b>	<b>Vốn cổ phần thường</b>	<b>Tổng số</b>	<b>Vốn cổ phần thường</b>
Vốn góp của Nhà nước	976.320.000	976.320.000	976.320.000	976.320.000
Vốn góp của cổ đông khác	9.843.680.000	9.843.680.000	9.843.680.000	9.843.680.000
<b>Cộng</b>	<b>10.820.000.000</b>	<b>10.820.000.000</b>	<b>10.820.000.000</b>	<b>10.820.000.000</b>

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

<b>a. Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>Năm 2017 VND</b>	<b>Năm 2016 VND</b>
<b>Số đầu năm</b>	<b>10.820.000.000</b>	<b>10.820.000.000</b>
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>10.820.000.000</b>	<b>10.820.000.000</b>
<b>b. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Năm 2017 VND</b>	<b>Năm 2016 VND</b>
<b>Số đầu năm</b>	<b>(7.209.875.123)</b>	<b>(8.656.987.209)</b>
<b>Tăng trong năm</b>	<b>133.239.301</b>	<b>1.447.112.086</b>
Lợi nhuận trong năm	133.239.301	1.447.112.086
<b>Giảm trong năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Số cuối năm</b>	<b>(7.076.635.822)</b>	<b>(7.209.875.123)</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MÃU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

<b>c. Cổ phiếu</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>Cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.082.000	1.082.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.082.000	1.082.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>1.082.000</i>	<i>1.082.000</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	153.500	153.500
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>153.500</i>	<i>153.500</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	928.500	928.500
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>928.500</i>	<i>928.500</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

<b>22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b>Ngoại tệ các loại</b>		
Đô la Mỹ (USD)	137,57	137,57

<b>23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	(9.190.909)
Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động	2.532.352.419	4.067.340.000
<b>Cộng</b>	<b>2.532.352.419</b>	<b>4.058.149.091</b>

<b>24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn cho thuê tài sản hoạt động	1.500.665.832	1.298.752.826
<b>Cộng</b>	<b>1.500.665.832</b>	<b>1.298.752.826</b>

<b>25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi	310.078.950	237.597.026
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	37.218
<b>Cộng</b>	<b>310.078.950</b>	<b>237.634.244</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lỗi chênh lệch tỷ giá	8.942	-
<b>Cộng</b>	<b>8.942</b>	<b>-</b>

**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	769.565.794	992.571.142
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(463.004.213)
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	672.244.680	538.077.102
<b>Cộng</b>	<b>1.441.810.474</b>	<b>1.067.644.031</b>

**28. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	300.000.000	-
Các khoản khác	12.838.636	-
<b>Cộng</b>	<b>312.838.636</b>	<b>-</b>

**29. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Khấu hao tài sản cố định không cần dùng	79.545.456	180.546.179
Các khoản khác	-	301.728.213
<b>Cộng</b>	<b>79.545.456</b>	<b>482.274.392</b>

**30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân công	769.565.794	1.003.071.142
Chi phí khấu hao	469.528.092	469.528.092
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác	1.703.382.420	893.797.623
<b>Cộng</b>	<b>2.942.476.306</b>	<b>2.366.396.857</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MÃ SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán (1)</b>	<b>133.239.301</b>	<b>1.447.112.086</b>
<b>Các khoản điều chỉnh tăng (2)</b>	<b>88.018.037</b>	<b>503.122.392</b>
Chi phí không phục vụ hoạt động kinh doanh	79.545.456	184.549.179
Chi phí khác không được trừ	8.472.581	318.573.213
<b>Các khoản điều chỉnh giảm (3)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lỗi các năm trước chuyển sang năm nay (4)</b>	<b>(221.257.338)</b>	<b>(1.950.234.478)</b>
<b>Tổng lợi nhuận tính thuế (5)=(1)+(2)-(3)+(4)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (6)	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (7)=(5)*(6)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	133.239.301	1.447.112.086
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (1)</b>	<b>133.239.301</b>	<b>1.447.112.086</b>
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (2)	928.500	955.519
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (3)=(1)/(2)</b>	<b>143</b>	<b>1.514</b>

Không có sự tác động của các công cụ trong tương lai có thể được chuyển đổi thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu nên không có dấu hiệu cho thấy lãi suy giảm trên cổ phiếu sẽ nhỏ hơn lãi cơ bản trên cổ phiếu.

**33. NỢ TIỀM TÀNG**

Theo Công văn số 331/CV-BTC-TCT ngày 09/5/2014 của Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4 về việc phân bổ bảo lãnh tiền tạm ứng và phí bảo lãnh thực hiện Hợp đồng thi công số 58/HĐ-XD-HĐTP ngày 08/9/2011 giữa Công ty và Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4, Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4 đã thông báo cho Công ty để nhận nợ số phân bổ phí bảo lãnh tiền tạm ứng và bảo lãnh thực hiện hợp đồng trên cho thời gian từ ngày 19/7/2011 đến ngày 01/6/2015 với số tiền là 1.163.157.618 VND. Hiện tại, Công ty xác định số phí bảo lãnh tiền tạm ứng và bảo lãnh thực hiện hợp đồng cho thời gian từ ngày 19/7/2011 đến ngày 01/6/2015 phải trả Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4 là 797.977.407 VND. Chênh lệch giữa số liệu Công ty xác định và số liệu Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4 thông báo là 365.180.211 VND đang được hai bên thương thảo để thống nhất. Theo đó, khoản này có thể sẽ là chi phí và nợ tiềm tàng của Công ty.

**34. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

Công ty được thuê đất tại khu công nghiệp Vĩnh Niệm - Quận Lê Chân - Thành phố Hải Phòng theo Hợp đồng thuê đất số 22/HĐ-TĐ ngày 16/01/2004 (diện tích 9.119,11m<sup>2</sup>) và Hợp đồng thuê đất số 33/HĐ-TĐ ngày 24/5/2005 (diện tích 10.139,5m<sup>2</sup>) ký với bên cho thuê là Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng. Thời hạn thuê 50 năm kể từ ngày 01/8/2001 đến hết ngày 01/8/2051, số tiền thuê đất được thanh toán hàng năm theo thông báo của Chi cục Thuế Quận Lê Chân, giá đất theo quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng, tiền thuê đất được thay đổi khi Nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng có quyết định thay đổi khung giá đất trên địa bàn thành phố.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MÃU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***35. 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.

**36. 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.

	<b>Giá trị ghi sổ 31/12/2017 VND</b>	<b>Giá trị ghi sổ 01/01/2017 VND</b>
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.304.792.320	1.168.870.592
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	7.080.000.000	5.380.000.000
Phải thu của khách hàng	511.500.000	445.500.000
Phải thu khác	349.589.576	379.210.119
<b>Cộng</b>	<b>9.245.881.896</b>	<b>7.373.580.711</b>
<b>Nợ tài chính</b>		
Phải trả người bán	20.900.000	-
Chi phí phải trả	797.977.407	797.977.407
Phải trả khác	2.672.954	2.672.954
<b>Cộng</b>	<b>821.550.361</b>	<b>800.650.361</b>

Công ty trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo quy định của Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn cụ thể cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính theo giá trị hợp lý. 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 thị trường (bao gồm rủi ro tiền tệ và rủi ro lãi suất), 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

- **Rủi ro thị trường**

Công ty không chịu rủi ro tiền tệ vì không có các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ và Công ty không chịu rủi ro lãi suất vì không có các khoản vay và nợ thuê tài chính phải chịu lãi.

- **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 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.

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

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tài sản tài chính quá hạn</b>		
Quá hạn từ 03 năm trở lên	613.825.243	613.825.243
<b>Cộng</b>	<b>613.825.243</b>	<b>613.825.243</b>

Tài sản tài chính quá hạn (phải thu quá hạn) 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 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.

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</b>	<b>Trên 1 năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tại 31/12/2017</b>		
Phải trả người bán	20.900.000	-
Chi phí phải trả	797.977.407	-
Phải trả khác	2.672.954	-
<b>Cộng</b>	<b>821.550.361</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MÃ SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

	<b>Đến 1 năm VND</b>	<b>Trên 1 năm VND</b>
<b>Tại 01/01/2017</b>		
Chi phí phải trả	797.977.407	-
Phải trả khác	2.672.954	-
<b>Cộng</b>	<b>800.650.361</b>	<b>-</b>

- **Đo lường theo giá trị hợp lý**

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

**37. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN****Giao dịch với bên liên quan:**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Số tiền (VND)	
			Năm 2017	Năm 2016
Ông Trần Duy Hải	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc	Lương Tạm ứng	145.919.230 -	132.793.845 24.000.000
Ông Trần Hải Nguyên Long	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	Lương	127.769.230	128.573.845
Ông Nguyễn Văn Thiết	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	Lương	12.700.000	43.362.308
Ông Hoàng Cảnh	Thành viên HĐQT	Lương	63.307.692	-
Bà Trần Thị Hải Bảo Long	Thành viên HĐQT	Lương	12.700.000	-

**Số dư với bên liên quan:**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Số tiền (VND)	
			31/12/2017	01/01/2017
Ông Trần Duy Hải	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc	Tạm ứng	524.000.000	524.000.000
Ông Nguyễn Văn Thiết	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	Tạm ứng	719.778.823	719.778.823
Ông Trần Hải Nguyên Long	Phó Giám đốc	Tạm ứng	438.397.000	438.397.000

**38. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ**

Năm 2017, Công ty chỉ có một hoạt động là cho thuê tài sản hoạt động và một bộ phận địa lý là Thành phố Hải Phòng, Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

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

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

**39. 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 An Việt.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 10 tháng 3 năm 2018

Giám đốc



Tạ Xuân Hoàn

Tạ Xuân Hoàn

Trần Duy Hải