



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH QUỐC TẾ
International Auditing and Financial Consulting Company Limited

Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Center Building - Hapulico Complex, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Q. Thanh Xuân, Hà Nội
Address: 15 Floor, Center Building - Hapulico Complex, No. 1 Nguyen Huy Tuong Str., Thanh Xuan Dist., Hanoi
Tel: (+84) 24 666 42 777 Fax: (+84) 24 666 43 777 Email: ifc@ifcvieta.com.vn Website: www.ifcvieta.com.vn

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN
QUẢN LÝ VÀ KINH DOANH NHÀ HẢI PHÒNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016



Thành viên hãng **agn International** / Member Firm of **agn International**

Kiểm toán/Audit . Kế toán/Accounting . Tư vấn thuế/Tax Consulting . Tài chính/Finance

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 24

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng (gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Thành viên

Ông Nguyễn Văn Quang Chủ tịch Hội đồng thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Văn Quang Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Văn Minh Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính 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, 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. Trong việc lập các Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- 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;
- 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; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống 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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách 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 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. Ban Tổng 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.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, 

Nguyễn Văn Quang
Chủ tịch Hội đồng Thành viên
Ngày 28 tháng 04 năm 2017



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH QUỐC TẾ International Auditing and Financial Consulting Company Limited

Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Center Building - Hapulico Complex, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Q. Thanh Xuân, Hà Nội
Address: 15th Floor, Center Building - Hapulico Complex, No. 1 Nguyen Huy Tuong Str., Thanh Xuan Dist., Hanoi
Tel: + 84 (4) 666 42 777 Fax: + 84 (4) 666 43 777 Email: ifc@ifcvietnam.com.vn Website: www.ifcvietnam.com.vn

Số: 33.04/2017/BCKT-IFC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Hội đồng Thành viên
Ban Tổng Giám đốc
Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 28 tháng 04 năm 2017, từ trang 5 đến trang 24 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Đối với hoạt động sự nghiệp là quản lý nhà, số tiền thu được từ hoạt động cho thuê nhà được Công ty nộp vào kho bạc Nhà nước hàng tháng. Số tiền cho thuê nhà chưa thu được lũy kế đến 31 tháng 12 năm 2016 là 32.768.178.492 đồng (phát sinh trong năm 2016 là 18.534.091.647 đồng) chưa được xác nhận và không được Công ty thể hiện trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016. Do bản chất của vấn đề, chúng tôi không thể đánh giá việc quản lý và theo dõi khoản tiền thuê nhà chưa thu được của Công ty. Đồng thời, chúng tôi không thể đánh giá ảnh hưởng của vấn đề này đến các chỉ tiêu trình bày trên Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ (Tiếp theo)

Căn cứ Quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2016 về việc chuyển quyền quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước tại khu chung cư tái định cư và nhà ở cho người thu nhập thấp 5 tầng - phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng, Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng đã nhận số dư phải thu về tiền trả góp của các hộ dân trong vòng 20 năm là 15.646.056.748 đồng từ Ban quản lý nâng cấp Đô thị Hải Phòng. Tuy nhiên, tại thời điểm kiểm toán, chúng tôi không thu thập được các biên bản đối chiếu công nợ giữa Công ty và các hộ dân. Do số liệu nói trên được chuyển giao từ Ban quản lý nâng cấp Đô thị Hải Phòng nên chúng tôi không thể thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế về số tiền trả góp nêu trên. Do bản chất của vấn đề, chúng tôi không thể đánh giá việc quản lý và theo dõi khoản tiền trả góp từ các hộ dân của Công ty. Đồng thời, chúng tôi không thể đánh giá ảnh hưởng của vấn đề này đến các chỉ tiêu trình bày trên Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Khúc Đình Dũng

Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0748-2013-072-01

Thay mặt và đại diện cho

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn
Tài chính Quốc tế (IFC)**

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2017

Lê Quốc Anh

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 3515-2013-072-01

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

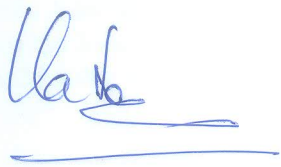
MẪU SỐ B01-DN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		55.572.412.871	46.536.560.165
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	31.174.773.344	27.260.349.068
1. Tiền	111		31.174.773.344	27.260.349.068
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		13.055.177.092	10.498.574.946
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		536.842.224	2.291.199.659
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.2	3.365.396.522	1.442.510.158
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.3	3.330.592.600	826.250.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	5.822.345.746	5.938.615.129
III. Hàng tồn kho	140		10.027.690.375	8.698.133.258
1. Hàng tồn kho	141	V.5	10.027.690.375	8.698.133.258
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.314.772.060	79.502.893
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	1.454.545
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		87.120.546	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13a	1.227.651.514	78.048.348
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		235.159.628.635	179.815.545.513
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		15.646.056.748	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		15.646.056.748	-
II. Tài sản cố định	220		23.845.813.420	25.055.699.266
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	23.801.330.328	24.962.721.072
- Nguyên giá	222		34.464.377.173	34.464.377.173
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.663.046.845)	(9.501.656.101)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	44.483.092	92.978.194
- Nguyên giá	228		230.000.000	230.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(185.516.908)	(137.021.806)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		195.359.430.409	154.559.243.823
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8	6.293.226.253	9.689.653.863
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	189.066.204.156	144.869.589.960
V. Tài sản dài hạn khác	260		308.328.058	200.602.424
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	308.328.058	200.602.424
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		290.732.041.506	226.352.105.678

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

MẪU SỐ B01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		81.567.180.312	64.708.258.938
I. Nợ ngắn hạn	310		65.921.123.564	64.708.258.938
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	23.934.232.707	25.416.346.269
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	8.441.034.616	13.522.319.781
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13b	3.584.378.486	2.904.763.677
4. Phải trả người lao động	314		1.419.898.024	1.642.801.035
5. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317	V.14	801.632.143	801.632.143
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	25.452.477.532	16.655.811.431
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	340.000.000	2.951.875.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.947.470.056	812.709.602
II. Nợ dài hạn	330		15.646.056.748	-
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	15.646.056.748	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.18	209.164.861.194	161.643.846.740
I. Vốn chủ sở hữu	410		67.062.751.558	67.090.514.125
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		66.957.727.904	66.957.727.904
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		105.023.654	105.023.654
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		-	27.762.567
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		-	27.762.567
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		142.102.109.636	94.553.332.615
1. Nguồn kinh phí	431		141.739.239.769	94.064.771.626
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		362.869.867	488.560.989
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		290.732.041.506	226.352.105.678


Nguyễn Văn Sơn
Người lập biểu
Ngày 28 tháng 04 năm 2017


Phan Thị Mai Sa
Kế toán trưởng


Nguyễn Văn Quang
Chủ tịch Hội đồng thành viên



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

MẪU SỐ B02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	42.601.746.617	31.571.754.004
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.580.000	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		42.600.166.617	31.571.754.004
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	39.821.537.974	30.087.349.179
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.778.628.643	1.484.404.825
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	798.564.999	523.594.746
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	176.009.626	257.327.500
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		176.009.626	257.327.500
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	2.580.148.453	1.284.392.972
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		821.035.563	466.279.099
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32		40.521.022	353.999
13. Lợi nhuận khác	40		(40.521.022)	(353.999)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		780.514.541	465.925.100
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	159.478.318	102.581.402
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		621.036.223	363.343.698



Nguyễn Văn Sơn
Người lập biểu
Ngày 28 tháng 04 năm 2017



Phan Thị Mai Sa
Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Quang
Chủ tịch Hội đồng thành viên

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

MẪU SỐ B03-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2016	Năm 2015
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	780.514.541	465.925.101
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.035.699.622	1.187.912.558
(Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(798.564.999)	(523.594.746)
Chi phí lãi vay	06	176.009.626	257.327.500
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLD	08	1.193.658.790	1.387.570.413
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	(19.352.262.060)	7.540.020.726
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	8.360.096.746	6.590.183.823
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả	11	19.473.742.134	5.734.278.398
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	(106.271.089)	45.397.265
Tiền lãi vay đã trả	14	(176.009.626)	(257.327.500)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(156.532.558)	(55.672.912)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	86.804.384.815	12.806.472.545
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(44.902.121.064)	(118.464.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	51.138.686.088	33.672.458.758
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(45.410.951.811)	(25.210.599.829)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	798.564.999	523.594.746
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(44.612.386.812)	(24.687.005.083)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	852.250.000	1.801.875.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(3.464.125.000)	(220.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(2.611.875.000)	1.581.875.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	3.914.424.276	10.567.328.675
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	27.260.349.068	16.693.020.393
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	31.174.773.344	27.260.349.068


Nguyễn Văn Sơn
Người lập biểu
Ngày 01 tháng 04 năm 2017


Phan Thị Mai Sa
Kế toán trưởng


Nguyễn Văn Quang
Chủ tịch Hội đồng thành viên



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 - DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng là doanh nghiệp được thành lập theo Quyết định số 1017/QĐ-UBND ngày 29 tháng 06 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc chuyển đổi Công ty Kinh doanh nhà thành Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng. Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp - Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 0200156068 lần đầu ngày 02 tháng 07 năm 2010. Theo giấy Đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 02 tháng 12 năm 2015, Công ty có vốn điều lệ là 66.727.000.000 đồng (Sáu mươi sáu tỷ, bảy trăm hai mươi bảy triệu đồng chẵn).

Chủ sở hữu của Công ty là Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng.

Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 189 người (năm 2015 là 177 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (bao gồm dịch vụ quản lý nhà và quyền sử dụng đất, đầu tư kinh doanh các dự án kinh doanh phát triển nhà); Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; Thi công các công trình xây dựng dân dụng; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: thi công các công trình xây dựng công nghiệp, giao thông thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật; Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước và lắp đặt xây dựng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động tư vấn quản lý: tư vấn lập hồ sơ dự án đầu tư;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Thiết kế kiến trúc công trình; Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng; Thiết kế nội ngoại thất công trình; Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Hoạt động tư vấn kỹ thuật có liên quan khác: Giám sát công tác xây dựng, hoàn thiện công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến; Bán buôn xi măng; Bán buôn gạch xây, ngói đá, cát sỏi; Bán buôn kính xây dựng; Bán buôn sơn, vécni; Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh;
- Bán buôn đồ ngũ kim; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy; Bán và sửa chữa ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (bao gồm khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ, nhà trọ, phòng trọ);
- Dịch vụ ăn uống (không bao gồm quầy bar).

Hoạt động chính của Công ty là: Quản lý và kinh doanh nhà; thi công các công trình xây dựng dân dụng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có trụ sở chính và có hoạt động của văn phòng tại số 24 Phan Bội Châu, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)

Ngoài ra Công ty có các đơn vị trực thuộc hạch toán kế toán độc lập, cụ thể:

- (1) Xí nghiệp Kinh doanh phát triển Nhà: được thành lập theo Quyết định số 56/QĐ - TCCB ngày 15 tháng 04 năm 2004 của Giám đốc Công ty Kinh doanh nhà. Xí nghiệp được chuyển đổi theo Quyết định số 188/QĐ-QL & KDN ngày 29 tháng 07 năm 2010 của Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng. Xí nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0216000033 lần đầu ngày 10 tháng 05 năm 2004, Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ hai ngày 31 tháng 08 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp.

Trụ sở giao dịch: Số 5 Hai Bà Trưng, Cát Dài, Lê Chân, Hải Phòng.

Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng: thi công các công trình xây dựng dân dụng; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; thi công các công trình xây dựng công nghiệp, giao thông, hạ tầng kỹ thuật; Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống thoát nước và lắp đặt xây dựng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng; Hoạt động tư vấn quản lý: tư vấn lập hồ sơ dự án đầu tư; Bán buôn tre nứa, gỗ cây và gỗ chế biến; Bán buôn xi măng; Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi; Bán buôn kính xây dựng; Bán buôn sơn, véc ni; Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh; Bán buôn đồ ngũ kim; Bán buôn máy móc, thiết bị phụ tùng máy; Bán, sửa chữa ô tô, mô tô, xe máy và các xe động cơ khác.

- (2) Xí nghiệp Xây dựng và Phát triển Nhà: được thành lập theo Quyết định số 184/QĐ-QL&KDN ngày 29 tháng 7 năm 2010 của Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng. Xí nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động và đăng ký thuế chi nhánh số 0200156068-004 lần đầu ngày 13 tháng 09 năm 2010.

Trụ sở giao dịch: Số 211 Lạch Tray, Đông Quốc Bình, Ngô Quyền, Hải Phòng.

Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng: thi công các công trình xây dựng dân dụng; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: thi công các công trình xây dựng công nghiệp, giao thông, hạ tầng kỹ thuật; Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống thoát nước và lắp đặt xây dựng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng; Hoạt động tư vấn quản lý: tư vấn lập hồ sơ dự án đầu tư; Bán buôn tre nứa, gỗ cây và gỗ chế biến; Bán buôn xi măng; Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi; Bán buôn kính xây dựng; Bán buôn sơn, véc ni; Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh; Bán buôn đồ ngũ kim; Bán buôn máy móc, thiết bị phụ tùng máy; Bán, sửa chữa ô tô, mô tô, xe máy và các xe động cơ khác.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Các Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B09 - DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

III. ÁP DỤNG CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Công ty đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hình thức kế toán áp dụng: Kế toán máy.

IV. 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 riêng:

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 Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính 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.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Chi phí trả trước

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

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 bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	30
Máy móc và thiết bị	7
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 07

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình là các phần mềm quản lý được khấu hao trong 05 năm.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Ghi nhận doanh thu

Hợp đồng xây dựng

Đối với hoạt động ngoài công ích được xác định khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận dựa trên biên bản xác nhận khối lượng công việc hoàn thành được chấp thuận của khách hàng.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thuế

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế suất thuế TNDN của năm hiện hành là 20%.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập 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 sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B09 - DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

1. Tiền

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	25.520.780	98.918.411
Tiền gửi ngân hàng	31.149.252.564	27.161.430.657
Cộng	31.174.773.344	27.260.349.068

2. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư Miền Bắc	2.230.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Bạch Đằng 8	519.000.000	-
Công ty TNHH Bình Khánh	100.000.000	-
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tài Đức Hoa	165.000.000	165.000.000
Đối tượng khác	351.396.522	1.277.510.158
Cộng	3.365.396.522	1.442.510.158

3. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Nguyễn Xuân Thắng	2.230.592.600	296.250.000
Nguyễn Văn Dương	350.000.000	250.000.000
Trần Minh Tấn	500.000.000	-
Các đối tượng khác	250.000.000	280.000.000
Cộng	3.330.592.600	826.250.000

Các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn nói trên là các khoản cho cá nhân vay, lãi suất 3 tháng thông báo 1 lần và không có tài sản đảm bảo.

4. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tạm ứng	4.434.250.200	5.028.718.656
Lãi cho vay	470.637.787	393.629.338
Phải thu BHXH Cán bộ công nhân viên	104.442.554	190.165.036
Thu hộ văn phòng công ty chi phí dự án Nam Sơn	571.881.245	-
Phải thu khác	241.133.960	326.102.099
Cộng	5.822.345.746	5.938.615.129

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

MẪU B09 - DN

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

5. Hàng tồn kho

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	40.084.828	-	8.564.937	-
Công cụ, dụng cụ	31.614.470	-	33.189.698	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn	9.955.991.077	-	8.656.378.623	-
- Công trình: Nhà làm việc 3 tầng B - Sở xây dựng	890.575.454	-	-	-
- Công trình: Số 7 Nguyễn Tri Phương	8.658.696.623	-	8.656.378.623	-
- Công trình 32 Lý Tự Trọng	406.719.000	-	-	-
Cộng	10.027.690.375	-	8.698.133.258	-

6. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2016	32.802.977.791	55.636.364	1.188.589.500	417.173.518	34.464.377.173
Tại ngày 31/12/2016	32.802.977.791	55.636.364	1.188.589.500	417.173.518	34.464.377.173
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2016	7.969.037.114	24.506.502	1.142.689.500	365.422.985	9.501.656.101
Khấu hao trong năm	1.090.716.324	7.948.056	45.900.000	16.826.364	1.161.390.744
Tại ngày 31/12/2016	9.059.753.438	32.454.558	1.188.589.500	382.249.349	10.663.046.845
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2016	24.833.940.677	31.129.862	45.900.000	51.750.533	24.962.721.072
Tại ngày 31/12/2016	23.743.224.353	23.181.806	-	34.924.169	23.801.330.328

Nguyên giá TSCĐ năm tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.733.119.291 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 1.112.631.200 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

7. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2016	230.000.000	230.000.000
Tại ngày 31/12/2016	230.000.000	230.000.000
HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2016	137.021.806	137.021.806
Khấu hao trong năm	48.495.102	48.495.102
Tại ngày 31/12/2016	185.516.908	185.516.908
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2016	92.978.194	92.978.194
Tại ngày 31/12/2016	44.483.092	44.483.092

8. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự	Giá gốc	Dự
	VND	phòng	VND	phòng
		VND		VND
Công trình: Nhà hạ tầng Cát Bi	6.293.226.253	-	9.689.653.863	-
Cộng	6.293.226.253	-	9.689.653.863	-

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Dự án phát triển nhà chung cư Cát Bi	66.035.931.901	61.170.614.213
Dự án nhà B 11 tầng Đ2 Đồng Quốc Bình	118.890.452.681	79.000.227.773
Các công trình sửa chữa thường xuyên khác	4.139.819.574	4.698.747.974
Cộng	189.066.204.156	144.869.589.960

10. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	308.328.058	200.602.424
Cộng	308.328.058	200.602.424

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Bạch Đằng 5	11.921.129.613	11.921.129.613	11.778.628.969	11.778.628.969
Công ty CP Tư vấn Thiết kế công trình xây dựng	446.654.467	446.654.467	446.654.467	446.654.467
Công ty CP xây lắp điện Duyên Hải	215.140.000	215.140.000	215.140.000	215.140.000
Công ty CP vật tư công nghiệp Bình Minh	532.809.492	532.809.492	532.809.492	532.809.492
Công ty CP Tư vấn Thiết kế xây dựng đất Việt	503.153.700	503.153.700	-	-
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và dịch vụ Đức Chang	1.047.777.500	1.047.777.500	2.301.530.000	2.301.530.000
Công ty TNHH Vận tải xây dựng thương mại Đức Thiện	540.591.303	540.591.303	-	-
Công ty TNHH Xây dựng thương mại Hoàng Thanh	593.262.834	593.262.834	1.593.739.645	1.593.739.645
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Vận tải Kim Phát	694.650.000	694.650.000	-	-
Công ty TNHH Dịch vụ Thương Mại N.A	786.349.894	786.349.894	-	-
Công ty TNHH đầu tư thương mại dịch vụ Nhân Chính	577.566.000	577.566.000	1.118.810.000	1.118.810.000
Công ty TNHH Thương mại Vật tư Vận tải Thành Trang	443.384.237	443.384.237	-	-
Các đối tượng khác	5.631.763.667	5.631.763.667	7.429.033.696	7.429.033.696
Cộng	23.934.232.707	23.934.232.707	25.416.346.269	25.416.346.269

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

12.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	31/12/2016		01/01/2016	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
		VND	VND	VND	VND
	Ngân hàng TMCP Đông á, chi nhánh Hải Phòng	8.265.956.116	8.265.956.116	8.432.551.728	8.432.551.728
	Dự án chung cư Cát Bi	-	-	3.946.958.260	3.946.958.260
	Các đối tượng khác	175.078.500	175.078.500	1.142.809.793	1.142.809.793
	Cộng	8.441.034.616	8.441.034.616	13.522.319.781	13.522.319.781

13.	Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước	31/12/2016		Số đã thực nộp trong năm		01/01/2016	
		VND	Số phải nộp trong năm	VND	VND	VND	VND
	a. Các khoản phải thu						
	Thuế giá trị gia tăng	120.000.000	-	120.000.000	-		
	Thuế thu nhập cá nhân	7.842.370	11.731.232	19.573.602	-		
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	74.090.488	159.478.318	156.532.558	77.036.248		
	Thuế bảo vệ môi trường	8.319.730	10.771.057	19.090.787	-		
	Các loại thuế và phí khác {i}	1.017.398.926	275.788.112.330	276.804.499.156	1.012.100		
	Cộng	1.227.651.514	275.970.092.937	277.119.696.103	198.048.348		
	b. Các khoản phải trả						
	Thuế giá trị gia tăng	902.163.302	11.853.984.446	12.725.226.125	1.773.404.981		
	Thuế thu nhập cá nhân	17.986.821	13.816.629	14.846.120	19.016.312		
	Các loại thuế khác {ii}	2.664.228.363	47.235.223.446	45.683.337.467	1.112.342.384		
	Cộng	3.584.378.486	59.103.024.521	58.423.409.712	2.904.763.677		

{i}: Số tiền bán và cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước đã được Công ty thu được và nộp vào ngân sách năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

14. Phải trả theo tiến độ kế hoạch thực hiện hợp đồng xây dựng

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Dự án phát triển nhà Nam Sơn - An Dương	801.632.143	801.632.143
Cộng	801.632.143	801.632.143

15. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	44.232.888	688
Bảo hiểm xã hội	-	2.076.851
Các khoản phải trả khác	25.408.244.644	16.653.733.892
Cộng	25.452.477.532	16.655.811.431

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B09 - DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

16. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2016		Trong năm		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<i>Vay ngắn hạn (*)</i>						
Đào Thúy Hà	-	-	300.000.000	2.141.875.000	1.841.875.000	1.841.875.000
Nguyễn Thị Dung	340.000.000	340.000.000	452.250.000	452.250.000	340.000.000	340.000.000
Đặng Viết Châu	-	-	-	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Trần Thị Hằng	-	-	100.000.000	100.000.000	-	-
Đoàn Thị Hoa	-	-	-	370.000.000	370.000.000	370.000.000
Đồng Thị Lương	-	-	-	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Tổng	340.000.000	340.000.000	852.250.000	3.464.125.000	2.951.875.000	2.951.875.000

(*) Là khoản vay theo các hợp đồng vay vốn cá nhân với thời hạn vay không quá 6 tháng, lãi suất là 1%/tháng và không có tài sản đảm bảo.

17. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Doanh thu trả góp nhà tại khu chung cư Khúc Thừa Dụ	15.646.056.748	-
Cộng	15.646.056.748	-

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

18. Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của Chủ sở hữu		Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Nguồn kinh phí		Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2015	66.957.727.904		105.023.654	-		81.198.039.646		548.820.423		148.809.611.627
Tăng trong năm	-		-	-		45.095.612.424		50.000.000		45.145.612.424
Lợi nhuận tăng trong năm	-		-	363.343.698		-		-		363.343.698
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-		-	(335.581.131)		-		-		(335.581.131)
Giảm trong năm	-		-	-		(32.228.880.444)		(110.259.434)		(32.339.139.878)
Tại ngày 01/01/2016	66.957.727.904		105.023.654	27.762.567		94.064.771.626		488.560.989		161.643.846.740
Tăng trong năm	-		-	-		95.210.963.814		-		95.210.963.814
Lợi nhuận tăng trong năm	-		-	621.036.223		-		-		621.036.223
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-		-	-		-		(125.691.122)		(125.691.122)
Nộp ngân sách nhà nước	-		-	(648.798.790)		(47.536.495.671)		-		(48.185.294.461)
Tại ngày 31/12/2016	66.957.727.904		105.023.654	-		141.739.239.769		362.869.867		209.164.861.194

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	42.600.166.617	31.571.754.004
Cộng	42.600.166.617	31.571.754.004

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	39.821.537.974	30.087.349.179
Cộng	39.821.537.974	30.087.349.179

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	798.564.999	523.594.746
Cộng	798.564.999	523.594.746

4. Chi phí tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền vay	176.009.626	257.327.500
Cộng	176.009.626	257.327.500

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.632.979.222	576.299.744
Chi phí đồ dùng văn phòng	308.378.500	345.000.789
Thuế tài nguyên, phí và lệ phí	1.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.000.000	171.375.000
Chi phí bằng tiền khác	591.790.731	191.717.439
Cộng	2.580.148.453	1.284.392.972

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận trước thuế	780.514.541	465.925.100
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	16.877.050	353.999
Các khoản điều chỉnh tăng	16.877.050	353.999
Chi phí không hợp lý khi tính thuế	16.877.050	353.999
Thu nhập chịu thuế	797.391.591	466.279.099
Thuế suất	20%	22%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	159.478.318	102.581.402
Chi phí thuế TNDN hiện hành	159.478.318	102.581.402

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	18.289.405.185	33.473.582.663
Chi phí nhân công	16.966.569.164	12.545.619.626
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.084.194.724	1.161.390.744
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.441.144.781	2.150.152.934
Chi phí khác bằng tiền	5.970.904.510	28.273.546.863
Cộng	43.752.218.364	77.604.292.830

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lương	239.388.297	142.901.907
Cộng	239.388.297	142.901.907

2. Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán và cho đến thời điểm lập báo cáo này cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trong Báo cáo tài chính.

**CÔNG TY TNHH MTV QUẢN LÝ
VÀ KINH DOANH NHÀ HẢI PHÒNG**

Số 24 Phan Bội Châu, Quận Hồng Bàng, TP. Hải Phòng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2016

MẪU SỐ B09 - DN

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

3. Số liệu so sánh

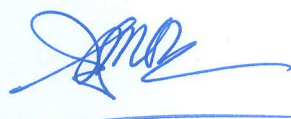
Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được kiểm toán.



Nguyễn Văn Sơn

Người lập biểu

Ngày 28 tháng 04 năm 2017



Phan Thị Mai Sa

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Quang

Chủ tịch Hội đồng thành viên