



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

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP	09
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	10 - 25

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

Chủ tịch Công ty và Ban Giám đốc

Chủ tịch công ty và các thành viên Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Chủ tịch Công ty

Ông Nguyễn Văn Quang Chủ tịch Công ty

Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp;
- 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 tổng hợp 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 tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp được lập và trình bày tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc, ✓



Nguyễn Văn Quang
Chủ tịch Công ty kiêm Tổng Giám đốc
Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2018

Số: 28/2018/KT-AVHP-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Chủ tịch Công ty và Ban 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 tổng hợp 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 30/3/2018, từ trang 06 đến trang 25, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.

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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 tổng hợp.

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.

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 ngày 31/12/2017 là 38.810.906.951 VND (phát sinh trong năm 2017 là 19.908.276.210 VND) chưa được xác nhận và không được Công ty thể hiện trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017. 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 tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

Vấn đề khác

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



Nguyễn Thị Hoa

Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

0804-2018-055-1

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT - CHI NHÁNH HẢI PHÒNG

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2018

Nguyễn Thu Hà

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

2986-2015-055-1

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Mẫu số B01 - DN Đơn vị tính: VND	
			31/12/2017	01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		68.491.371.322	55.572.412.871
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		31.452.707.600	31.174.773.344
1. Tiền	111	5	25.652.687.601	31.174.773.344
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.800.019.999	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		19.055.052.220	13.055.177.092
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7.1	3.956.960.324	536.842.224
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		239.679.637	3.365.396.522
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	6	3.550.592.600	3.330.592.600
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	11.307.819.659	5.822.345.746
III. Hàng tồn kho	140		16.736.441.565	10.027.690.375
1. Hàng tồn kho	141	9	16.736.441.565	10.027.690.375
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.247.169.937	1.314.772.060
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	87.120.546
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16.2	1.247.169.937	1.227.651.514
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		243.522.634.745	235.159.628.635
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		15.646.056.748	15.646.056.748
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	7.2	15.646.056.748	15.646.056.748
II. Tài sản cố định	220		22.857.688.751	23.845.813.420
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	22.759.938.734	23.801.330.328
- Nguyên giá	222		34.539.377.173	34.464.377.173
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.779.438.439)	(10.663.046.845)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	97.750.017	44.483.092
- Nguyên giá	228		325.000.000	230.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(227.249.983)	(185.516.908)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		204.619.343.330	195.359.430.409
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	6.293.226.253
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	204.619.343.330	189.066.204.156
IV. Tài sản dài hạn khác	260		399.545.916	308.328.058
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	399.545.916	308.328.058
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		312.014.006.067	290.732.041.506

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính tổng hợp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu số B01 - DN
Đơn vị tính: VND
31/12/2017 01/01/2017

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		73.393.918.247	81.567.180.312
I. Nợ ngắn hạn	310		57.747.861.499	65.921.123.564
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	18.608.712.329	23.934.232.707
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	10.529.690.172	8.441.034.616
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16.1	3.777.317.881	3.584.378.486
4. Phải trả người lao động	314		618.633.420	1.419.898.023
5. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	801.632.143
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	17.1	22.023.778.721	25.452.477.532
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	-	340.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.189.728.976	1.947.470.057
II. Nợ dài hạn	330		15.646.056.748	15.646.056.748
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	15.646.056.748
2. Phải trả dài hạn khác	337	17.2	15.646.056.748	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		238.620.087.820	209.164.861.194
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	67.062.751.558	67.062.751.558
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	19a	66.957.727.904	66.957.727.904
2. Quỹ đầu tư phát triển	418	19	105.023.654	105.023.654
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		171.557.336.262	142.102.109.636
1. Nguồn kinh phí	431	20	171.104.937.940	141.739.239.769
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	21	452.398.322	362.869.867
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		312.014.006.067	290.732.041.506

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Nguyễn Văn Sơn

Phan Thị Mai Sa

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2018
Chủ tịch công ty - Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Quang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
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	22	27.049.808.301	42.601.746.617
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	22	84.150.885	1.580.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	22	26.965.657.416	42.600.166.617
4. Giá vốn hàng bán	11	23	25.249.540.219	39.821.537.974
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.716.117.197	2.778.628.643
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	704.216.321	798.564.999
7. Chi phí tài chính	22	25	32.876.000	176.009.626
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		32.876.000	176.009.626
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	1.507.525.845	2.580.148.453
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		879.931.673	821.035.563
11. Thu nhập khác	31	27	550	-
12. Chi phí khác	32	28	2.868.359	40.521.022
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(2.867.809)	(40.521.022)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		877.063.864	780.514.541
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	175.986.445	159.478.318
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		701.077.419	621.036.223

Người lập biểu



Nguyễn Văn Sơn

Kế toán trưởng



Phan Thị Mai Sa

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2018
Chủ tịch công ty - Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Quang

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

Mẫu số B03 - DN
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		877.063.864	780.514.541
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		-	1.035.699.622
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	24	(704.216.321)	(798.564.999)
- Chi phí lãi vay	06	25	32.876.000	176.009.626
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		205.723.543	1.193.658.790
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(5.465.139.335)	(19.352.262.060)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(415.524.937)	8.360.096.746
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(19.369.730.597)	19.473.742.134
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(91.217.858)	(106.271.089)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(32.876.000)	(176.009.626)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	16	(195.504.868)	(156.532.558)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		76.711.421.964	86.804.384.815
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(24.124.733.909)	(44.902.121.064)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		27.222.418.003	51.138.686.088
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21		(26.841.566.398)	(45.410.951.811)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		(2.000.000.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		1.780.000.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		457.082.651	798.564.999
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(26.604.483.747)	(44.612.386.812)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		100.000.000	852.250.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(440.000.000)	(3.464.125.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(340.000.000)	(2.611.875.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		277.934.256	3.914.424.276
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	31.174.773.344	27.260.349.068
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70		31.452.707.600	31.174.773.344

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Sơn

Phan Thị Mai Sa

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2018

Chủ tịch công ty - Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Quang

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính tổng hợp)

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng (gọi tắt là "Công ty"), trụ sở đặt tại số 24 đường Phan Bội Châu, quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng được thành lập theo Quyết định số 1017/QĐ-UBND ngày 29/6/2010 của UBND 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 02/7/2010 và thay đổi lần thứ nhất ngày 02/12/2015, theo đó:

Tên công ty: Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng.

Vốn điều lệ: 66.727.000.000 VND.

Chủ sở hữu công ty: Ủy Ban nhân dân Thành phố Hải Phòng.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh: dịch vụ, xây lắp.

1.3 Ngành nghề kinh doanh:

- 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 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; 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 công trình; Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng; Thiết kế nội ngoại thất công trình; Thiết kế kết cấu công trình xây dựng; hoàn thiện 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).

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 tổng hợp: không có yếu tố ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính tổng hợp)

1.6 Cấu trúc doanh nghiệp:

Đơn vị	Địa chỉ	HĐKD chính
A Các đơn vị trực thuộc hạch toán kế toán độc lập (xác định KQKD riêng với Công ty)		
1 Xí nghiệp Kinh doanh phát triển Nhà	Số 5 Hai Bà Trưng, Cát Dài, Lê Chân, Hải Phòng	Xây dựng
2 Xí nghiệp Xây dựng và phát triển Nhà	Số 211 Lạch Tray, Đồng Quốc Bình, Ngô Quyền, Hải Phòng	Xây dựng

1.7 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính tổng hợp: Các thông tin trên báo cáo tài chính tổng hợp có thể so sánh được.

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

Kỳ kế toán năm: bắt đầu từ ngày 01/01, kết thúc vào ngày 31/12.

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán: Báo cáo tài chính tổng hợp 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 của Bộ Tài chính, 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.

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của Công ty: gồm Văn phòng Công ty, Chi nhánh Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng - Xí nghiệp Xí nghiệp Kinh doanh phát triển nhà và Chi nhánh Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng - Xí nghiệp Xây dựng và phát triển nhà sau khi loại trừ các giao dịch nội bộ.

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 tổng hợp:

4.1 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính tổng hợp)

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

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay:

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

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

4.4 Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

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

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay; Phải thu tiền bảo hiểm cán bộ công nhân viên, chi phí dự án Nam Sơn; các khoản tạm ứng và phải thu 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. Tại 31/12/2017, Công ty không có khoản phải thu cần lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định theo giá gốc, trường hợp giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được xác định theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng đối với Văn phòng Công ty và thực tế đích danh đối với Xí nghiệp Kinh doanh phát triển Nhà.

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

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang phản ánh chi phí thực tế phát sinh đã tập hợp được hoặc các chi phí phân bổ liên quan đến từng công trình dở dang đến thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính tổng hợp)

Giá thành được tính theo phương pháp giản đơn, tập hợp cho từng công trình.

4.6 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, 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 và Quyết định số 1173/QĐ-BTC ngày 21/5/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian tính khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	30
Máy móc, thiết bị	07
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05

Tài sản cố định hữu hình hình thành từ nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ được tính hao mòn theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính và phù hợp với các quy định tại Thông tư số 162/2014/TT-BTC ngày 06/11/2014 của Bộ Tài chính. Hao mòn tài sản cố định hữu hình được ghi giảm nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định.

4.7 Tài sản cố định vô hình

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 vô hình được xác định theo giá gốc. Tài sản cố định vô hình là các phần mềm quản lý được khấu hao trong 05 năm.

4.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được ghi nhận theo thực tế phát sinh phản ánh giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng được phân bổ dần 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính tổng hợp)

4.10 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: Phải trả các đội tiền thi công; tiền bán nhà chung cư 5 tầng Khúc Thừa Dụ; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, kinh phí công đoàn và các khoản phải trả khác.

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

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

4.11 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay là lãi tiền vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.

4.12 Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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.

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 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 thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Doanh thu hoạt động tài chính là tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính tổng hợp)

4.13 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 xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại,...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, chi phí khác...) được ghi nhận theo thực tế phát sinh trong kỳ kế toán.

4.14 Thuế

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong năm.

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

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.

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

4.15 Bên liên quan

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

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

Các thành viên trong Ban Giám đốc là các cá nhân có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Theo đó, các cá nhân này là bên liên quan đối với Công ty.

Thông tin với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số 33.

5. TIỀN

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Tiền mặt	38.077.629	25.520.780
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	25.614.609.972	31.149.252.564
Cộng	25.652.687.601	31.174.773.344

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính tổng hợp)

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Phải thu về cho vay	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngắn hạn	3.550.592.600	3.330.592.600
Các khoản phải thu về cho vay chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu về cho vay	3.030.592.600	2.230.592.600
<i>Nguyễn Xuân Thắng</i>	3.030.592.600	2.230.592.600
Các khoản phải thu về cho vay khác	520.000.000	1.100.000.000

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
7.1 Ngắn hạn	3.956.960.324	536.842.224
Các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng	2.947.132.707	239.432.207
<i>Làng nuôi dạy trẻ mồ côi Hoa Phượng</i>	836.398.707	46.458.207
<i>UBND xã Đồng Thái</i>	1.841.732.000	-
<i>Trung tâm bóng đá Hải Phòng</i>	269.002.000	192.974.000
Các khoản phải thu của khách hàng khác	1.009.827.617	297.410.017
7.2 Dài hạn	15.646.056.748	15.646.056.748
Tiền mua nhà trả góp chung cư Khúc Thừa Dụ (*)	15.646.056.748	15.646.056.748

(*) Căn cứ quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 25/2/2016 về việc chuyển quyền quản lý vận hành nhà 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, TP.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 VND từ Ban Quản lý Nâng cấp Đô thị Hải Phòng. Công ty sẽ chuyển trả về ngân sách nhà nước khi thu hồi được các khoản công nợ này.

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
	Giá trị Dự phòng	Giá trị Dự phòng
Ngắn hạn	11.307.819.659	5.822.345.746
Tạm ứng	9.785.247.416	4.434.250.200
Lãi cho vay	223.504.117	470.637.787
Phải thu BHXH cán bộ công nhân viên	135.199.570	104.442.554
Thu hộ về chi phí dự án Nam Sơn	785.020.581	571.881.245
Phải thu khác	378.847.975	241.133.960

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính tổng hợp)

9. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	97.027.703	-	40.084.828	-
Công cụ, dụng cụ	33.436.875	-	31.614.470	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	16.605.976.987	-	9.955.991.077	-
Cộng	16.736.441.565	-	10.027.690.375	-

(*) Chi tiết các công trình:

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Nhà làm việc 3 tầng B - Sở Xây dựng	4.368.598.914	890.575.454
Nhà số 7 Nguyễn Tri Phương	8.854.299.898	8.548.286.623
Nhà số 32 Lý Tự Trọng	423.614.455	406.719.000
Các công trình khác	2.959.463.720	110.410.000
Cộng	16.605.976.987	9.955.991.077

10. 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	Dụng cụ quản lý	Cộng
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2017	32.802.977.791	55.636.364	1.188.589.500	417.173.518	34.464.377.173
Tăng trong năm	-	75.000.000	-	-	75.000.000
Mua sắm mới	-	75.000.000	-	-	75.000.000
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2017	32.802.977.791	130.636.364	1.188.589.500	417.173.518	34.539.377.173
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2017	9.059.753.438	32.454.558	1.188.589.500	382.249.349	10.663.046.845
Tăng trong năm (*)	1.090.716.324	7.948.056	-	17.727.214	1.116.391.594
Khấu hao trong năm	1.090.716.324	7.948.056	-	17.727.214	1.116.391.594
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2017	10.150.469.762	40.402.614	1.188.589.500	399.976.563	11.779.438.439
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2017	23.743.224.353	23.181.806	-	34.924.169	23.801.330.328
Tại ngày 31/12/2017	22.652.508.029	90.233.750	-	17.196.955	22.759.938.734

(*) Chi phí khấu hao trong năm bao gồm:

Chi phí khấu hao của tài sản được hình thành từ nguồn kinh phí sự nghiệp:	1.077.653.124 VND
Chi phí khấu hao của tài sản từ nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định:	38.738.470 VND
Cộng	1.116.391.594 VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính tổng hợp)

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết còn sử dụng tại 31/12/2017 là 1.552.581.200 VND, tại 31/12/2016 là 1.521.631.200 VND.

11. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	Đơn vị tính: VND	
	Phần mềm quản lý	Cộng
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2017	230.000.000	230.000.000
Mua trong năm	95.000.000	95.000.000
Tại ngày 31/12/2017	325.000.000	325.000.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2017	185.516.908	185.516.908
Khấu hao trong năm (*)	41.733.075	41.733.075
Tại ngày 31/12/2017	227.249.983	227.249.983
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2017	44.483.092	44.483.092
Tại ngày 31/12/2017	97.750.017	97.750.017

(*) Chi phí khấu hao của các tài sản hình thành từ nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định.

Nguyên giá của TSCĐ vô hình đã khấu hao hết còn sử dụng tại 31/12/2017 là 130.000.000 VND, tại 31/12/2016 là 130.000.000 VND.

12. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Năm 2017 VND	
Số đầu năm		189.066.204.156
Tăng trong năm		37.985.294.434
Xây dựng cơ bản Công trình vốn nhà nước		37.985.294.434
Giảm trong năm		22.432.155.260
Kết chuyển sang nguồn kinh phí sự nghiệp		22.432.155.260
Số cuối năm (*)		204.619.343.330
(*) Chi tiết các công trình:	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Dự án phát triển nhà chung cư Cát Bi	75.596.708.360	66.035.931.901
Dự án nhà B 11 tầng Đ2 Đồng Quốc Bình	129.022.634.970	118.890.452.681
Các công trình sửa chữa thường xuyên khác	-	4.139.819.574
Cộng	204.619.343.330	189.066.204.156

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Dài hạn	399.545.916	308.328.058
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	399.545.916	308.328.058

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính tổng hợp)

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngắn hạn	18.608.712.329	23.934.232.707
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả	6.089.094.964	14.859.720.916
Công ty Cổ phần Bạch Đằng 5	2.985.745.957	11.921.129.613
Công ty Cổ phần Thang máy Thiên Nam	858.080.000	2.398.000.000
Công ty TNHH Vận tải xây dựng thương mại Đức Thiện	2.245.269.007	540.591.303
Phải trả cho các đối tượng khác	12.519.617.365	9.074.511.791

Tại 31/12/2017, Công ty không thuyết minh các khoản nợ quá hạn chưa thanh toán do Công ty duy trì được mối quan hệ tốt với các nhà cung cấp và đã thanh toán được một phần trong tháng 01/2018.

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngắn hạn	10.529.690.172	8.441.034.616
Các khoản người mua trả tiền trước đã xuất hóa đơn	10.285.370.242	8.265.956.116
Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Hải Phòng	8.265.956.116	8.265.956.116
Sở Xây dựng Hải Phòng	679.090.910	-
Dự án Nam Sơn (*)	1.340.323.216	-
Phải trả cho các đối tượng khác	-	-
Các khoản người mua trả tiền trước chưa xuất hóa đơn	244.319.930	175.078.500
Dự án Nam Sơn	222.183.600	-
Các đối tượng khác	22.136.330	175.078.500

(*) Tại 01/01/2017, số tiền người dân trả trước về tiền chuyển quyền sử dụng đất tại Dự án Nam Sơn được trình bày trên khoản mục "Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng" - mã số 317.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2017 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2017 VND
Thuế giá trị gia tăng	782.163.302	5.822.613.803	5.636.706.685	968.070.420
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(74.090.488)	175.986.445	195.504.868	(93.608.911)
Thuế thu nhập cá nhân	10.144.451	37.008.565	20.729.256	26.423.760
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	930.596.784	587.481.900	343.114.884
Tiền bán và cho thuê nhà (*)	1.646.829.437	83.955.581.164	84.307.943.080	1.294.467.521
Các loại thuế khác	(8.319.730)	7.865.885	7.865.885	(8.319.730)
Cộng	2.356.726.972	90.929.652.646	90.756.231.674	2.530.147.944
Trong đó:				
16.1 Phải nộp	3.584.378.486			3.777.317.881
16.2 Phải thu (**)	1.227.651.514			1.247.169.937

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính tổng hợp)

(*) Số tiền bán và cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước đã được Công ty thu được và nộp vào ngân sách năm 2017.

(**) Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước tại 31/12/2017 bao gồm:

Thuế giá trị gia tăng	120.000.000 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	93.608.911 VND
Thuế thu nhập cá nhân	7.842.370 VND
Tiền bán và cho thuê nhà	1.016.418.633 VND
Các loại thuế khác	9.300.023 VND
Cộng	1.247.169.937 VND

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
17.1 Ngắn hạn	22.023.778.721	25.452.477.532
Kinh phí công đoàn	44.976.067	44.232.888
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	1.156.852	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	21.977.645.802	25.408.244.644
Tiền bán nhà chung cư 5 tầng Khúc Thừa Dụ, Vĩnh Niệm	1.465.290.916	1.465.290.916
Phải trả các đội thi công, nhân viên kỹ thuật (chi phí chưa thuế)	18.033.555.501	19.475.538.339
Phải trả các đội thi công, nhân viên kỹ thuật (thuế GTGT)	1.233.661.328	1.391.368.684
Các khoản khác	1.245.138.057	3.076.046.705
17.2 Dài hạn	15.646.056.748	-
Tiền nhà trả góp tại khu chung cư Khúc Thừa Dụ (*)	15.646.056.748	-

(*) Căn cứ quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 25/2/2016 về việc chuyển quyền quản lý vận hành nhà 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, TP.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 VND từ Ban quản lý nâng cấp Đô thị Hải Phòng. Công ty sẽ chuyển trả về ngân sách nhà nước khi thu hồi được các khoản công nợ này. Tại 01/01/2017 số dư được trình bày trên khoản mục "Doanh thu chưa thực hiện dài hạn" - mã số 336.

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Các khoản vay	31/12/2017 VND		Trong năm VND		01/01/2017 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	-	-	100.000.000	440.000.000	340.000.000	340.000.000
Nguyễn Thị Dung	-	-	100.000.000	440.000.000	340.000.000	340.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính tổng hợp)

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	66.957.727.904	105.023.654	27.762.567	67.090.514.125
Tăng trong năm trước	-	-	621.036.223	621.036.223
Lãi trong năm trước	-	-	621.036.223	621.036.223
Giảm trong năm trước	-	-	648.798.790	648.798.790
Phân phối lợi nhuận	-	-	648.798.790	648.798.790
Số dư đầu năm nay	66.957.727.904	105.023.654	-	67.062.751.558
Tăng trong năm nay	-	-	701.077.419	701.077.419
Lãi trong năm nay	-	-	701.077.419	701.077.419
Giảm trong năm nay	-	-	701.077.419	701.077.419
Phân phối lợi nhuận	-	-	700.179.169	700.179.169
Giảm khác	-	-	898.250	898.250
Số dư cuối năm nay	66.957.727.904	105.023.654	-	67.062.751.558

GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

a. Vốn góp của chủ sở hữu

Năm 2017
VND

Năm 2016
VND

Số đầu năm	66.957.727.904	66.957.727.904
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	66.957.727.904	66.957.727.904

b. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

Năm 2017
VND

Năm 2016
VND

Số đầu năm	-	27.762.567
Tăng trong năm	701.077.419	621.036.223
Lợi nhuận trong năm	701.077.419	621.036.223
Giảm trong năm	701.077.419	648.798.790
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	700.179.169	648.798.790
Giảm khác	898.250	-
Số cuối năm	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính tổng hợp)

20. NGUỒN KINH PHÍ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Nguồn kinh phí đầu năm	141.739.239.769	94.064.771.626
Nguồn kinh phí được cấp	76.539.001.964	95.210.963.814
Chi sự nghiệp	47.173.303.793	47.536.495.671
Nguồn kinh phí còn lại cuối năm	171.104.937.940	141.739.239.769

21. NGUỒN KINH PHÍ ĐÃ HÌNH THÀNH TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Số đầu năm	362.869.867	488.560.989
Tăng trong năm	170.000.000	-
Hao mòn tài sản cố định	80.471.545	125.691.122
Số cuối năm	452.398.322	362.869.867

22. DOANH THU

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	27.049.808.301	42.601.746.617
Doanh thu công trình nhà nước giao	17.199.575.195	36.371.920.908
Doanh thu công trình khác	9.850.233.106	6.229.825.709
Các khoản giảm trừ doanh thu	84.150.885	1.580.000
Giảm giá hàng bán	84.150.885	1.580.000
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.965.657.416	42.600.166.617

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	25.064.917.890	39.821.537.974
Giá vốn của hàng hóa đã bán	184.622.329	-
Cộng	25.249.540.219	39.821.537.974

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính tổng hợp)

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	704.216.321	798.564.999
Cộng	704.216.321	798.564.999

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền vay	32.876.000	176.009.626
Cộng	32.876.000	176.009.626

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.507.525.845	2.580.148.453
Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí quản lý doanh nghiệp	738.768.068	1.632.979.222
Chi phí nhân viên	738.768.068	1.632.979.222
Chi phí khác	768.757.777	947.169.231

27. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thu khác	550	-
Cộng	550	-

28. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền phạt thuế, chậm nộp thuế	2.868.359	16.877.050
Các khoản khác	-	23.643.972
Cộng	2.868.359	40.521.022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính tổng hợp)

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (1)	877.063.864	780.514.541
Các khoản điều chỉnh tăng (2)	2.868.359	16.877.050
Các khoản phạt thuế, chậm nộp thuế	2.868.359	16.877.050
Các khoản điều chỉnh giảm (3)	-	-
Lỗi năm trước chuyển sang (4)	-	-
Tổng lợi nhuận tính thuế (5)=(1)+(2)-(3)+(4)	879.932.223	797.391.591
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (6)	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (7) = (5)*(6)	175.986.445	159.478.318

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	13.886.513.600	18.289.405.185
Chi phí nhân công	9.449.648.268	16.966.569.164
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.446.328.200	2.525.339.505
Chi phí bằng tiền khác	840.700.049	5.970.904.510
Cộng	26.623.190.117	43.752.218.364

31. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác (mã số 21) không bao gồm khoản phải trả nhà cung cấp chưa thanh toán để xây dựng Công trình thuộc sở hữu nhà nước tại ngày 31/12/2017, số tiền 11.313.728.036 VND.

32. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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.

33. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN

Thu nhập của Ban Giám đốc

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Ban Giám đốc		
Lương, thưởng và thu nhập khác của Ban Giám đốc	452.477.172	239.388.297

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 25 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính tổng hợp)

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là báo cáo tài chính tổng hợp năm 2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn tài chính Quốc tế.

Người lập biểu



Nguyễn Văn Sơn

Kế toán trưởng



Phan Thị Mai Sa

Hải Phòng, ngày 30 tháng 3 năm 2018

Chủ tịch công ty - Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Quang

