

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ  
CẢNG - KỸ THUẬT BIỂN**

**Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**

## MỤC LỤC

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	1 – 3
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	4 – 5
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 – 12
Thuyết minh báo cáo tài chính	13 – 28

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

---

Hội đồng Quản trị hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Cảng - Kỹ Thuật Biển cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016.

### **1. Thông tin chung**

Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Cảng - Kỹ thuật Biển (“Công ty”) là doanh nghiệp cổ phần hóa từ Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế Cảng - Kỹ thuật Biển theo Quyết định số 3203/QĐ-BGTVT ngày 24 tháng 10 năm 2004 của Bộ Trưởng Bộ Giao thông Vận tải. Công ty được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002981 (mã số doanh nghiệp 0303592115) ngày 23 tháng 12 năm 2004, chứng nhận thay đổi lần thứ mười ngày 13 tháng 12 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Các lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh chủ yếu là do tăng vốn điều lệ.

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh của Công ty như sau:

- Khảo sát và tư vấn công trình cảng - kỹ thuật biển, công trình thủy công trong xưởng đóng tàu;
- Khảo sát mạng lưới giao thông vận tải thủy;
- Khảo sát và tư vấn các hạng mục hạ tầng cơ sở liên quan đến các công trình cảng - kỹ thuật biển, công trình thủy công trong xưởng đóng tàu;
- Tư vấn lập hồ sơ mời thầu, tư vấn giám sát, tư vấn kiểm định các công trình chuyên ngành;
- Xây dựng thực nghiệm các công trình giao thông vận tải;
- Thiết kế các công trình giao thông (cảng, đường thủy); Thiết kế các công trình thủy;
- Thiết kế các công trình thủy lợi (đập, đường hầm, cống, kênh tưới, công trình bảo vệ bờ sông);
- Thiết kế công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn đầu tư tài chính); Lập báo cáo đầu tư;
- Lập dự án đầu tư xây dựng công trình các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp;
- Lập quy hoạch các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp;
- Đo đạc bản đồ, thiết kế xây dựng công trình giao thông (cầu, đường bộ);
- Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế nội - ngoại thất công trình;
- Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế cấp thoát nước công trình;
- Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường;
- Dịch vụ tư vấn hàng hải;
- Kinh doanh bất động sản;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 92 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có 2 chi nhánh:

- Chi nhánh phía Bắc được đặt tại Nhà số 21 Tập thể Bệnh viện Nội Tiết, Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội; và
- Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh được đặt tại tòa nhà Văn phòng Portcoast số 328 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

---

### **2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành của Công ty đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập Báo cáo này bao gồm các vị như sau:

#### **Hội đồng Quản trị**

Họ tên	Chức vụ
Ông Trần Tấn Phúc	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Lộc	Phó chủ tịch
Ông Phạm Anh Tuấn	Ủy viên
Ông Phạm Duy Đông	Ủy viên
Ông Trương Hùng Phương	Ủy viên
Ông Nguyễn Danh Nam	Ủy viên
Bà Nguyễn Thị Tâm Trinh	Ủy viên

#### **Ban Điều hành**

Họ tên	Chức vụ
Ông Trần Tấn Phúc	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc thường trực kiêm Giám đốc Dự án
Ông Nguyễn Mạnh Ứng	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc chi nhánh Phía Bắc
Ông Phạm Duy Đông	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Kỹ thuật
Ông Trương Hùng Phương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Danh Nam	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Tâm Trinh	Giám đốc Tài chính – Nhân sự

#### **Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính này và cho đến ngày lập báo cáo này là:

Ông Trần Tấn Phúc                      Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc

### **3. Đánh giá tình hình kinh doanh**

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

### **4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Đến ngày lập báo cáo này, Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty cho rằng không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính đã kiểm toán của Công ty bị phản ánh sai lệch.

### **5. Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

---

### **6. Công bố trách nhiệm của Ban Điều hành đối với Báo cáo tài chính**

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban Điều hành Công ty được yêu cầu:

- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Trình bày các nguyên tắc kế toán đang được áp dụng, tùy thuộc vào sự khác biệt trọng yếu công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện gian lận và sai sót.

Ban Điều hành Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp.

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp 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. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn ngừa và phát hiện sai sót và các trường hợp vi phạm khác.

### **7. Phê duyệt các báo cáo tài chính**

Tôi phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Thay mặt Hội đồng Quản trị**



---

**TRẦN TÂN PHÚC**  
**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2017



Số: 148/2017/BCKT-HCM.00126

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Chủ tịch và Ban Điều hành  
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ CẢNG - KỸ THUẬT BIỂN**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Cảng - Kỹ thuật Biển (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 31 tháng 03 năm 2017, từ trang 6 đến trang 28, 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 Điều hành**

Ban Điều hành 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 Điều hành 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 Điều hành 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**

1. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, khoản công nợ phải thu "Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Giao thông Vận tải Phía Nam (Tedi South) với số tiền là 9.765.516.627 VND là số tạm tính. Vì vậy, nếu có bất kỳ sự điều chỉnh nào đối với khoản nợ phải thu này đều có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính của Công ty.



## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP** (tiếp theo)

### **Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ** (tiếp theo)

2. Theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành, trong điều kiện hoạt động bình thường, báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giá gốc. Như đã nêu tại mục 3.1, 3.7, mục 4.9 và mục 4.18 của thuyết minh báo cáo tài chính, trong năm 2009, năm 2010, căn cứ vào chứng thư thẩm định giá số 02171209/KHDN ngày 26 tháng 12 năm 2009 và căn cứ vào chứng thư thẩm định giá số 03691/2010/VLAND-HCM ngày 20 tháng 12 năm 2010 do Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt phát hành, Công ty có thực hiện việc đánh giá lại tài sản cố định vô hình – quyền sử dụng đất theo giá thị trường. Việc đánh giá này được ghi nhận trong Báo cáo tài chính năm 2009 và 2010 và làm tăng giá trị tài sản cố định vô hình – quyền sử dụng đất trong năm 2009 thêm khoảng 73.377.039.634 VND, năm 2010 thêm khoảng 15.571.675.186 VND. Ngoài ra, Công ty cũng chưa dự phòng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) đối với khoản chênh lệch tăng thêm do đánh giá lại tài sản này.
3. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 giá trị hợp lý của hàng tồn kho chưa được đánh giá để ghi nhận vào Báo cáo tài chính. Vì vậy, kết quả kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho niên độ kết thúc vào ngày này có thể bị thay đổi nếu có khoản lãi hoặc lỗ phát sinh khi giá trị hợp lý của hàng tồn kho được ghi nhận.

### **Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ các ảnh hưởng của các 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 Cổ phần Tư vấn Thiết kế Cảng - Kỹ Thuật Biển 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 doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### **Vấn đề khác**

Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh số 4.11 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 các khoản lãi hoặc lỗ của các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết, liên doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác chưa được đánh giá để ghi nhận vào Báo cáo tài chính do Công ty chưa nhận được báo cáo tài chính của các công ty này. Vì vậy, Kết quả kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho niên độ kết thúc vào ngày này có thể bị thay đổi nếu khoản lãi hoặc lỗ của các khoản đầu tư trên được ghi nhận.



**TRANG ĐẮC NHA**  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 2111-2013-009-1

**NGUYỄN THỊ THANH MINH**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 0068-2013-009-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>301.536.841.755</b>	<b>268.078.867.475</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>9.734.069.189</b>	<b>52.038.162.781</b>
1. Tiền	111		9.734.069.189	52.038.162.781
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>70.302.000.000</b>	<b>5.070.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	70.302.000.000	5.070.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>141.242.630.882</b>	<b>124.821.298.613</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	14.184.178.330	13.602.495.686
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	38.031.167.076	39.055.931.173
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	89.406.620.363	72.542.206.641
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(379.334.887)	(379.334.887)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	4.6	<b>79.099.330.916</b>	<b>84.237.861.146</b>
1. Hàng tồn kho	141		79.099.330.916	84.237.861.146
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.158.810.768</b>	<b>1.911.544.935</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.15	666.714	1.143.322.554
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.15	1.158.144.054	768.222.381
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>221.614.046.202</b>	<b>320.137.828.001</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>9.765.516.627</b>	<b>9.765.516.627</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	4.7	9.765.516.627	9.765.516.627
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>166.392.704.981</b>	<b>169.246.708.518</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	62.924.477.458	65.693.043.096
- Nguyên giá	222		88.374.943.168	88.329.485.414
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(25.450.465.710)	(22.636.442.318)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	103.468.227.523	103.553.665.422
- Nguyên giá	228		110.763.676.325	110.505.884.325
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(7.295.448.802)	(6.952.218.903)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>163.861.719</b>	<b>159.524.957</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	163.861.719	159.524.957
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.11	<b>42.289.382.729</b>	<b>138.757.178.729</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		26.874.873.729	111.279.873.729
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		10.969.707.000	23.164.355.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.444.802.000	4.312.950.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.002.580.146</b>	<b>2.208.899.170</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	3.002.580.146	2.208.899.170
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>523.150.887.957</b>	<b>588.216.695.476</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>251.578.305.416</b>	<b>318.847.335.664</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>238.749.837.299</b>	<b>306.018.867.547</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	21.985.185.358	6.244.685.247
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	197.664.958.349	185.923.481.747
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	6.104.982.885	3.279.001.158
4. Phải trả người lao động	314		3.834.600.000	3.293.216.900
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	8.849.457.863	106.182.413.651
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.17	310.652.844	1.096.068.844
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>12.828.468.117</b>	<b>12.828.468.117</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	12.828.468.117	12.828.468.117
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>271.572.582.541</b>	<b>269.369.359.812</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.18	<b>271.572.582.541</b>	<b>269.369.359.812</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		120.870.700.000	120.870.700.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		7.625.000.000	7.625.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		88.948.714.820	88.948.714.820
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.460.000.000	7.460.000.000
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		6.310.000.000	6.310.000.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		40.358.167.721	38.154.944.992
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế kỳ trước	421a		38.154.944.992	38.154.944.992
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		2.203.222.729	-
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>523.150.887.957</b>	<b>588.216.695.476</b>



**NGUYỄN ĐẶNG BÍCH PHƯỢNG**  
 Người lập biểu





**NGUYỄN THỊ TÂM TRINH**  
 Giám đốc Tài chính-Nhân sự

**TRẦN TẤN PHÚC**  
 Tổng Giám đốc  
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2017

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	01		<b>79.492.372.166</b>	<b>71.732.110.150</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	10	5.1	<b>79.492.372.166</b>	<b>71.732.110.150</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	11	5.2	79.353.325.637	63.735.750.654
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	20		<b>139.046.529</b>	<b>7.996.359.496</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	29.495.151.714	4.049.128.106
Chi phí tài chính	22	5.4	12.678.111.043	-
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		<i>189.253.000</i>	-
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	15.835.576.303	9.782.133.382
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	30		<b>1.120.510.897</b>	<b>2.263.354.220</b>
Thu nhập khác	31	5.6	1.410.181.818	100.001
Chi phí khác	32	5.7	44.054.098	34.585.147
<b>Lợi nhuận khác</b>	40		<b>1.366.127.720</b>	<b>(34.485.146)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	50		<b>2.486.638.617</b>	<b>2.228.869.074</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	4.15	271.369.690	59.229.603
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	60		<b>2.215.268.927</b>	<b>2.169.639.471</b>



**NGUYỄN ĐẶNG BÍCH PHƯỢNG**  
 Người lập biểu



**NGUYỄN THỊ TÂM TRINH**  
 Giám đốc Tài chính-Nhân sự



**TRẦN TẤN PHÚC**  
 Tổng Giám đốc  
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2017

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<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	100.225.369.587	70.650.834.330
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(33.404.678.114)	(75.398.170.423)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(26.705.605.901)	(37.677.218.313)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	189.253.000	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(697.800.000)	(4.803.837.677)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	-	94.745.253.342
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(123.878.089.674)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(84.271.551.102)</b>	<b>47.516.861.259</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(1.135.380.134)	(2.228.891.299)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	27.272.727	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(65.232.000.000)	(4.729.680.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	3.411.680.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(376.448.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	84.150.000.000	6.130.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	29.488.615.700	1.147.501.026
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>47.298.508.293</b>	<b>3.354.161.727</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(131.852.000)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(5.160.000.000)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(5.291.852.000)</b>	<b>-</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

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


CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>(42.264.894.809)</b>	<b>50.871.022.986</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM</b>	<b>60</b>	<b>52.038.162.781</b>	<b>1.163.988.398</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(39.198.783)	3.151.397
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50 + 60 + 61)</b>	<b>70</b>	<b>9.734.069.189</b>	<b>52.038.162.781</b>

Tổng tiền và tương đương tiền cuối năm 2016 là 80.036.069.189 bao gồm:

1. Tiền mặt tại quỹ & ngân hàng:	9.734.069.189
Bao gồm:	
Tiền mặt tại quỹ	209.006.833
Tiền gửi ngân hàng	9.525.062.356
2. Tiền gửi có kỳ hạn	70.302.000.000

**Tổng cộng**

**80.036.069.189**

**NGUYỄN ĐẶNG BÍCH PHƯƠNG**  
Người lập biểu

**NGUYỄN THỊ TÂM TRINH**  
Giám đốc Tài chính-Nhân sự



**TRẦN TẤN PHÚC**  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2017

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Cảng - Kỹ thuật Biển (“Công ty”) là doanh nghiệp hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002981 (mã số doanh nghiệp 0303592115) ngày 23 tháng 12 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp và đã được thay đổi đến lần thứ mười ngày 13 tháng 12 năm 2013. Các lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh chủ yếu là do tăng vốn điều lệ.

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh của công ty là:

- Khảo sát và tư vấn công trình cảng - kỹ thuật biển, công trình thủy công trong xưởng đóng tàu;
- Khảo sát mạng lưới giao thông vận tải thủy;
- Khảo sát và tư vấn các hạng mục hạ tầng cơ sở liên quan đến các công trình cảng - kỹ thuật biển, công trình thủy công trong xưởng đóng tàu;
- Tư vấn lập hồ sơ mời thầu, tư vấn giám sát, tư vấn kiểm định các công trình chuyên ngành;
- Xây dựng thực nghiệm các công trình giao thông vận tải;
- Thiết kế các công trình giao thông (cảng, đường thủy); Thiết kế các công trình thủy;
- Thiết kế các công trình thủy lợi (đập, đường hầm, cống, kênh tưới, công trình bảo vệ bờ sông);
- Thiết kế công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn đầu tư tài chính); Lập báo cáo đầu tư;
- Lập dự án đầu tư xây dựng công trình các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp;
- Lập quy hoạch các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp;
- Đo đạc bản đồ, thiết kế xây dựng công trình giao thông (cầu, đường bộ);
- Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế nội - ngoại thất công trình;
- Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế cấp thoát nước công trình;
- Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường;
- Dịch vụ tư vấn hàng hải;
- Kinh doanh bất động sản;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại số 92 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty có 2 chi nhánh:

- Chi nhánh phía Bắc được đặt tại Nhà số 21 Tập thể Bệnh viện Nội Tiết, Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; và
- Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh được đặt tại tòa nhà Văn phòng Portcoast số 328 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 2, Quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, tổng số nhân viên của Công ty là 114 người (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 126 người).

### 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”), được lập theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giá gốc. Các chính sách kế toán được Công ty áp dụng nhất quán và phù hợp với các chính sách kế toán đã được sử dụng trong những năm trước.

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

### **CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Đơn vị tiền tệ được sử dụng trong kế toán là VND.

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

### **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

#### **3.1 Quy ước kế toán chung**

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính ngoại trừ trường hợp ghi nhận tại thuyết minh số 3.7 và sự thay đổi trong chính sách kế toán liên quan đến việc áp dụng hướng dẫn kế toán mới như trình bày dưới đây.

#### **3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 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.

#### **3.3 Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Trong năm, các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác với VND được quy đổi ra VND theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Vào thời điểm cuối năm tài chính, các khoản mục tiền tệ (tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu, nợ phải trả) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào do Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam (EXIMBANK) công bố vào thời điểm cuối năm. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

#### **3.4 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### **3.5 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện thấp hơn giá gốc thì tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính.

Hàng tồn kho được ghi nhận theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá trị nguyên vật liệu được xác định theo giá thực tế đích danh của chi phí nguyên vật liệu đó.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

### Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do giảm giá vật tư, thành phẩm, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty có thể xảy ra (giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời,...) dựa trên bằng chứng hợp lý về sự giảm giá trị vào thời điểm cuối năm tài chính. Các khoản tăng hoặc giảm dự phòng này được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### 3.6 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được chuyển hóa thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong các báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản như sau :

Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 30 năm
Máy móc thiết bị	3 - 8 năm
Phương tiện vận tải	3 - 10 năm
Thiết bị truyền dẫn	6 - 8 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5 năm

### 3.7 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

#### Quyền sử dụng đất

Nguyên giá ban đầu của Quyền sử dụng đất được ghi nhận theo giá gốc bao gồm chi phí mua và các chi phí phát sinh trực tiếp để có được quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được cấp cho thời hạn không xác định, do đó không trích khấu hao.

Công ty có quyền sử dụng đất các diện tích đất tại các địa điểm sau :

Diện tích	Địa điểm
400,4m <sup>2</sup>	số 328 đường Nguyễn Trọng Tuyển, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh
76.486,00 m <sup>2</sup>	thửa 65, bản đồ số 52 xã Phước Hòa, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
54,70m <sup>2</sup>	số 83 Trần Văn Kiếu, Phường 13, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh

Trong năm 2009, giá trị quyền sử dụng đất của các diện tích tại các địa điểm trên được đánh giá lại và ghi nhận trong Báo cáo tài chính theo giá trị được thẩm định bởi Công ty TNHH thẩm định giá Đất Việt, theo chứng thư thẩm định giá số 02171209/KHDN ngày 26 tháng 12 năm 2009.

Trong năm 2010, giá trị quyền sử dụng đất của các diện tích tại các địa điểm trên được đánh giá lại và ghi nhận trong Báo cáo tài chính theo giá trị được thẩm định bởi Công ty TNHH thẩm định giá Đất Việt, theo chứng thư thẩm định giá số 03691/2010/VLAND-HCM ngày 20 tháng 12 năm 2010.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

### **Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)**

#### *Phần mềm vi tính*

Phần mềm vi tính được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 3 đến 6 năm.

### **3.8 Xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí xây dựng các công trình chưa hoàn thành và không trích khấu hao trong suốt giai đoạn đầu tư xây dựng dở dang.

### **3.9 Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và công ty liên doanh**

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm quyền kiểm soát trên phương diện tài chính cũng như chính sách hoạt động, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết đối với công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết đối với công ty đó.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh được ghi nhận khi có thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hay nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh.

Trong báo cáo tài chính riêng của Công ty, các khoản đầu tư vào các công ty con được thể hiện theo giá gốc trừ đi khoản lỗ do tổn thất.

### **3.10 Vốn góp chủ sở hữu**

#### *Vốn đầu tư của chủ sở hữu*

Vốn đầu tư của chủ sở hữu là vốn góp của các cổ đông được ghi nhận theo mệnh giá.

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận khi phát sinh chênh lệch tăng/(giảm) do phát hành cổ phiếu cao/(thấp) hơn mệnh giá và chênh lệch tăng/(giảm) so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

### **3.11 Doanh thu**

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận dựa trên phần công việc đã hoàn thành trong kỳ và được khách hàng xác nhận vào biên bản nghiệm thu. Công ty phát hành hóa đơn bán hàng căn cứ vào biên bản nghiệm thu từng phần trên cơ sở hợp đồng đã được ký kết.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm các khoản doanh thu tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác được coi là thực hiện trong kỳ, không phân biệt các khoản doanh thu đó thực tế đã thu được tiền hay sẽ thu được tiền.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

---

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

### **3.12 Thuế**

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng trong năm 2016 là 20%.

*Các loại thuế khác:* theo quy định hiện hành của Việt Nam.

### **3.13 Công cụ tài chính**

Công cụ tài chính – ghi nhận ban đầu và trình bày

#### Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính bao gồm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm: tiền và các khoản tương đương tiền; các khoản đầu tư ngắn hạn và đầu tư dài hạn khác; các khoản phải thu khách hàng; phải thu khác và các khoản ký quỹ.

#### Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính bao gồm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ phải trả tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm: các khoản vay và nợ; phải trả người bán và các khoản phải trả khác.

#### Đánh giá lại sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

#### 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

### 3.14 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là liên quan nếu cùng được kiểm soát hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể của một bên thứ ba.

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

### 4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Tiền mặt tại quỹ	209.006.833	390.817.022
Tiền gửi ngân hàng		
- VND	8.178.610.353	49.805.188.798
- USD	1.341.172.523	1.841.872.534
- JPY	5.279.480	284.427
	<b>9.734.069.189</b>	<b>52.038.162.781</b>

### 4.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng	2.302.000.000	5.070.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn trên 12 tháng	68.000.000.000	-
	<b>70.302.000.000</b>	<b>5.070.000.000</b>

### 4.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải thu thương mại – bên thứ ba	14.184.178.330	13.602.495.686
	<b>14.184.178.330</b>	<b>13.602.495.686</b>

### 4.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Trả trước cho người bán - bên thứ ba	38.031.167.076	16.626.696.351
Trả trước cho người bán - bên liên quan	-	22.429.234.822
	<b>38.031.167.076</b>	<b>39.055.931.173</b>

### 4.5 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải thu tiền cho bên liên quan vay	73.996.927.582	50.465.419.815
Phải thu tiền cho bên thứ ba vay	-	11.305.854.000
Tạm ứng công nhân viên thực hiện hợp đồng	13.156.547.273	9.653.553.350
Khác	2.253.145.508	1.117.379.476
	<b>89.406.620.363</b>	<b>72.542.206.641</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

### 4.6 Hàng tồn kho

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	79.099.330.916	84.237.861.146
	<b>79.099.330.916</b>	<b>84.237.861.146</b>

### 4.7 Phải thu dài hạn của khách hàng

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>		
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Giao thông Vận tải Phía Nam (Tedi South)	9.765.516.627	9.765.516.627
	<b>9.765.516.627</b>	<b>9.765.516.627</b>

Theo "Hồ sơ xác nhận giá trị sản lượng đã thực hiện đến ngày 31 tháng 12 năm 2004 của các hợp đồng kinh tế từ ngày 31 tháng 12 năm 2004 trở về trước" được ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Giao thông Vận tải Phía Nam (Tedi South), đây là số chênh lệch giữa giá trị thực hiện hoàn thành của Công ty và tổng giá trị đã được Tedi South tạm ứng đến ngày 31 tháng 12 năm 2004.

### 4.8 Tình hình tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại 01/01/2016	67.246.254.193	5.139.066.363	15.944.164.858	88.329.485.414
Mua trong năm	-	1.067.783.372	-	1.067.783.372
Giảm do thanh lý	-	-	(827.793.618)	(827.793.618)
Phân loại lại	-	(194.532.000)	-	(194.532.000)
<b>Tại 31/12/2016</b>	<b>67.246.254.193</b>	<b>6.012.317.735</b>	<b>15.116.371.240</b>	<b>88.374.943.168</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại 01/01/2016	7.748.968.125	2.698.975.222	12.188.498.971	22.636.442.318
Khấu hao trong năm	2.253.971.196	978.436.910	409.408.904	3.641.817.010
Thanh lý	-	-	(827.793.618)	(827.793.618)
<b>Tại 31/12/2016</b>	<b>10.002.939.321</b>	<b>3.677.412.132</b>	<b>11.770.114.257</b>	<b>25.450.465.710</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2016	59.497.286.068	2.440.091.141	3.755.665.887	65.693.043.096
<b>Tại 31/12/2016</b>	<b>57.243.314.872</b>	<b>2.334.905.603</b>	<b>3.346.256.983</b>	<b>62.924.477.458</b>

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình có các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng có nguyên giá là:

Tại 01/01/2016	-	1.866.238.532	9.464.598.353	11.330.836.885
<b>Tại 31/12/2016</b>	<b>-</b>	<b>1.910.775.077</b>	<b>9.077.273.735</b>	<b>11.024.252.812</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

### 4.9 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại 01/01/2016	102.952.616.920	7.553.267.405	110.505.884.325
Mua trong năm	-	63.260.000	63.260.000
Phân loại lại	-	194.532.000	194.532.000
<b>Tại 31/12/2016</b>	<b>102.952.616.920</b>	<b>7.811.059.405</b>	<b>110.763.676.325</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại 01/01/2016	-	6.952.218.903	6.952.218.903
Khấu hao trong năm	-	343.229.899	343.229.899
<b>Tại 31/12/2016</b>	<b>-</b>	<b>7.295.448.802</b>	<b>7.295.448.802</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại 01/01/2016	102.952.616.920	601.048.502	103.553.665.422
<b>Tại 31/12/2016</b>	<b>102.952.616.920</b>	<b>515.610.603</b>	<b>103.468.227.523</b>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 5.376.419.885 VND.

Trong năm 2009 và năm 2010, nguyên giá quyền sử dụng đất tăng lần lượt là 73.377.039.634 VND và 15.571.675.186 VND do đánh giá lại quyền sử dụng đất như được trình bày tại mục 4.7 của Thuyết minh báo cáo tài chính.

### 4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Đất tại trung tâm TV căn cứ dịch vụ hàng hải	163.861.719	159.524.957
	<b>163.861.719</b>	<b>159.524.957</b>

### 4.11 Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Đầu tư vào công ty con	26.874.873.729	111.279.873.729
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	10.969.707.000	23.164.355.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4.444.802.000	4.312.950.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	-
	<b>42.289.382.729</b>	<b>138.757.178.729</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

### Các khoản đầu tư vào công ty con

	Tỷ lệ nắm giữ (%)		Giá trị khoản đầu tư (VND)	
	Cuối năm	Đầu năm	31/12/2016	01/01/2016
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Portcoast	70,00	70,00	888.292.000	888.292.000
Công ty TNHH Địa kỹ thuật Portcoast	87,88	87,88	8.700.000.000	8.700.000.000
Công ty TNHH Thương mại & DV Tin học X.C.O.M	80,00	80,00	2.400.000.000	2.400.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Truyền thông Toàn Cầu	-	51,00	-	255.000.000
Công ty TNHH Công chính AC	70,00	70,00	350.000.000	350.000.000
Công ty TNHH Địa Hải	94,18	94,18	14.536.581.729	14.536.581.729
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	-	56,10	-	84.150.000.000
			<b>26.874.873.729</b>	<b>111.279.873.729</b>

### Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Tỷ lệ nắm giữ (%)		Giá trị khoản đầu tư (VND)	
	Cuối năm	Đầu năm	31/12/2016	01/01/2016
Công ty CP tư vấn XD Cảng – Đường Thủy	21,00	21,00	3.445.707.000	3.445.707.000
Công ty CP tư vấn Xây dựng Tiền Giang	30,89	30,89	3.024.000.000	3.024.000.000
Công ty CP Đầu tư HFIC	25,00	25,00	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty CP Đầu tư Y tế Sài Gòn Y Khoa	-	42,62	-	12.194.648.000
Công ty CP TVXD Công trình 625	22,83	22,83	2.000.000.000	2.000.000.000
			<b>10.969.707.000</b>	<b>23.164.355.000</b>

### Các khoản đầu tư vào đơn vị khác

	Số lượng cổ phiếu	Giá trị khoản đầu tư (VND)	
		31/12/2016	01/01/2016
Công ty CP tiếp nhận và phân phối cảng Cái Mép Thị Vải		25.000.000	25.000.000
Công ty CP kiểm định XD Sài Gòn	224.500	4.287.950.000	4.287.950.000
Công ty CP Đầu tư Y tế Sài Gòn Y Khoa	26.370	131.852.000	-
		<b>4.444.802.000</b>	<b>4.312.950.000</b>

#### 4.12 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Chi phí công cụ, dụng cụ	3.002.580.146	2.208.899.170
	<b>3.002.580.146</b>	<b>2.208.899.170</b>

#### 4.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải trả người bán - bên liên quan	16.446.944.062	160.900.000
Phải trả người bán - bên thứ ba	5.538.241.296	6.083.785.247
	<b>21.985.185.358</b>	<b>6.244.685.247</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

### 4.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Người mua trả trước - bên liên quan	13.742.376	13.742.376
Người mua trả trước - bên thứ ba	65.928.111.878	185.909.739.371
	<b>197.664.958.349</b>	<b>185.923.481.747</b>

Số dư người mua trả trước là tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ thực hiện của hợp đồng. Khoản ứng trước này sẽ được ghi nhận giảm khi chủ đầu tư nghiệm thu công trình.

### 4.15 Thuế

#### *Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ*

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ	666.714	1.143.322.554
	<b>666.714</b>	<b>1.143.322.554</b>

#### *Thuế và các khoản phải thu Nhà nước*

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Thuế GTGT đầu ra (*)	1.158.144.054	768.222.381
	<b>1.158.144.054</b>	<b>768.222.381</b>

(\*) Nộp thuế GTGT đầu ra đối với doanh thu nhận trước của các dự án chủ đầu tư chưa nghiệm thu công trình và chưa xuất hóa đơn của năm 2011-2012 theo Quyết định số 4973/QĐ-CT-XP ngày 15 tháng 10 năm 2014 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

#### *Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước*

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Thuế GTGT đầu ra	2.478.178.581	1.128.538.624
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	37.116.101
Thuế thu nhập cá nhân	3.613.206.280	2.099.748.409
Các loại thuế khác	13.598.024	13.598.024
	<b>6.104.982.885</b>	<b>3.279.001.158</b>

Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	2.486.638.617	2.228.869.074
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
Các khoản điều chỉnh tăng	83.246.332	28.095.836
Các khoản điều chỉnh giảm	(1.213.036.500)	(1.987.739.442)
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>1.356.848.449</b>	<b>269.225.468</b>
Lỗi các năm trước được chuyển	-	-
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>1.356.848.449</b>	<b>269.225.468</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	22%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>271.369.690</b>	<b>59.229.603</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

### 4.16 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

#### 4.16.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải trả ngắn hạn khác - bên liên quan	1.341.984.000	-
Phải trả ngắn hạn khác - bên thứ ba	7.507.473.863	106.182.413.651
	<b>8.849.457.863</b>	<b>106.182.413.651</b>

#### 4.16.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>		
Phải trả cho giá trị hoàn thành ngày 31/12/2004	9.765.516.627	9.765.516.627
Các khoản phải trả khác	3.062.951.490	3.062.951.490
	<b>12.828.468.117</b>	<b>12.828.468.117</b>

### 4.17 Quỹ khen thưởng phúc lợi

	01/01/2016 VND	Tăng do trích lập trong năm VND	Chi quỹ trong năm VND	31/12/2016 VND
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.096.068.844	-	(785.416.000)	310.652.844
	<b>1.096.068.844</b>	<b>-</b>	<b>(785.416.000)</b>	<b>310.652.844</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

### 4.18 Vốn chủ sở hữu

**Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại 01/01/2015	120.870.700.000	7.625.000.000	88.948.714.820	7.460.000.000	6.310.000.000	41.191.184.598	272.405.599.418
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	2.169.639.471	2.169.639.471
Nộp thuế khác	-	-	-	-	-	(5.205.879.077)	(5.205.879.077)
<b>Số dư tại 31/12/2015</b>	<b>120.870.700.000</b>	<b>7.625.000.000</b>	<b>88.948.714.820</b>	<b>7.460.000.000</b>	<b>6.310.000.000</b>	<b>38.154.944.992</b>	<b>269.369.359.812</b>
Số dư tại 01/01/2016	120.870.700.000	7.625.000.000	88.948.714.820	7.460.000.000	6.310.000.000	38.154.944.992	269.369.359.812
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	2.215.268.927	2.215.268.927
Nộp thuế khác	-	-	-	-	-	(12.046.198)	(12.046.198)
<b>Số dư tại 31/12/2016</b>	<b>120.870.700.000</b>	<b>7.625.000.000</b>	<b>88.948.714.820</b>	<b>7.460.000.000</b>	<b>6.310.000.000</b>	<b>40.358.167.721</b>	<b>271.572.582.541</b>

Năm 2009 và năm 2010 chênh lệch đánh giá lại tài sản tăng là 73.377.039.634 VND và 15.571.675.186 VND do đánh giá lại giá trị tài sản cố định vô hình - Quyền sử dụng đất, như đã được trình bày tại mục 3.7 và mục 4.9 Thuyết minh.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

### Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303592115 được thay đổi lần mười ngày 13 tháng 12 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty là 120.870.700.000 đồng. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, các cổ đông đã góp đủ vốn điều lệ, tương đương với 1.208.707 cổ phần.

Cổ đông	Tỷ lệ %	Số lượng cổ phiếu	Số tiền VND
Ông Trần Tấn Phúc	23,54	284.534	28.453.400.000
Ông Dương Mạnh Trung	7,18	86.890	8.689.000.000
Ông Đỗ Nguyên Chi	6,94	83.826	8.382.600.000
Bà Ngô Ngọc Thu Nhan	5,30	64.049	6.404.900.000
Các cổ đông khác	57,04	689.408	68.940.800.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00</b>	<b>1.208.707</b>	<b>120.870.700.000</b>

### Cổ phiếu

	Năm 2016	Năm 2015
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	1.208.707	1.208.707
- Cổ phiếu phổ thông	535.000	535.000
- Cổ phiếu phổ thông (có điều kiện chuyển nhượng)	673.707	673.707
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	1.208.707	1.208.707
- Cổ phiếu phổ thông	535.000	535.000
- Cổ phiếu phổ thông (có điều kiện chuyển nhượng)	673.707	673.707
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.208.707	1.208.707
- Cổ phiếu phổ thông	535.000	535.000
- Cổ phiếu phổ thông (có điều kiện chuyển nhượng)	673.707	673.707
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 100.000 VND/ cổ phiếu.

### 4.19 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

#### Ngoại tệ các loại

	31/12/2016	01/01/2016
Dollar Mỹ (USD)	59.082,49	82.043,32
Yên Nhật (JPY)	27.263,00	1.529,75

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

### 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

#### 5.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

##### 5.1.1 Doanh thu thuần

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	79.492.372.166	71.732.110.150
Trừ: Giảm giá hàng bán	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>79.492.372.166</b>	<b>71.732.110.150</b>

##### 5.1.2 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình 625	108.000.000	-
	<b>108.000.000</b>	<b>-</b>

#### 5.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	79.353.325.637	63.735.750.654
	<b>79.353.325.637</b>	<b>63.735.750.654</b>

#### 5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	165.063.200	347.298.550
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.213.036.500	800.202.476
Lãi chênh lệch tỷ giá	6.536.014	11.627.080
Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần	28.110.516.000	2.890.000.000
	<b>29.495.151.714</b>	<b>4.049.128.106</b>

#### 5.4 Chi phí tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí lãi vay	189.253.000	-
Lỗ chuyển nhượng cổ phần	12.449.648.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	11.260	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	39.198.783	-
	<b>12.678.111.043</b>	<b>-</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

### 5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	12.398.587.335	7.618.410.262
Chi phí vật liệu quản lý	15.737.550	5.653.802
Chi phí đồ dùng văn phòng	20.460.909	3.109.938
Thuế, phí và lệ phí	87.093.393	103.913.836
Tiền điện nước	926.397.391	814.918.756
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	2.387.299.725	1.236.126.788
	<b>15.835.576.303</b>	<b>9.782.133.382</b>

### 5.6 Thu nhập khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	27.272.727	-
Thu nhập từ cho thuê nhà	1.200.000.000	-
Thu nhập từ bán cổ phần	125.000.000	-
Thu khác	57.909.091	100.001
	<b>1.410.181.818</b>	<b>100.001</b>

### 5.7 Chi phí khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Điều chỉnh tăng BHXH phải trả	15.784.059	-
Chi phí khác	28.270.039	34.585.147
	<b>44.054.098</b>	<b>34.585.147</b>

## 6. CÁC THÔNG TIN KHÁC

### 6.1.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Trong năm, Công ty có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2016 VND
Công ty TNHH Địa Kỹ thuật Portcoast	Mua dịch vụ	241.809.879
	Cho vay vốn kinh doanh	878.278.000
	Tạm ứng chi phí sản xuất	10.170.629.409
Công ty TNHH Địa Hải	Tạm ứng chi phí sản xuất	5.728.858.212
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Phúc Đức	Tạm ứng chi phí sản xuất	64.695.500
	Chi phí phải trả	1.341.984.000
Công ty Cổ phần Đầu tư y tế Sài Gòn Y Khoa	Cho vay vốn kinh doanh	560.000.000
	Tạm ứng chi phí sản xuất	54.890.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình 625	Cung cấp dịch vụ	108.000.000

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

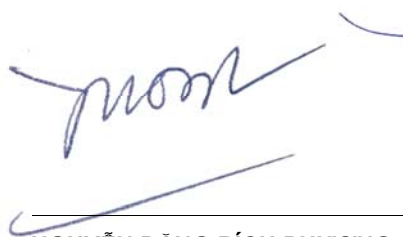
*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

Số dư với các bên liên quan như sau:

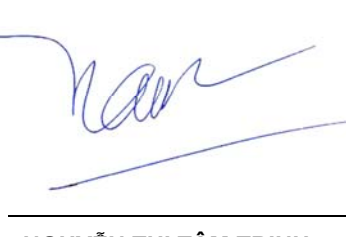
Bên liên quan	Nội dung	31/12/2016 VND	
<b>Công ty TNHH Địa Kỹ thuật Portcoast</b>	Phải thu khác ngắn hạn	44.869.038.349	
	Phải trả người bán	13.813.206.000	
<b>Công ty Công chính AC</b>	Phải thu khác ngắn hạn	1.597.414.664	
	Phải trả người bán	237.357.000	
<b>Công ty TNHH Địa Hải</b>	Phải thu khác ngắn hạn	12.289.152.964	
	Phải trả người bán	2.250.381.062	
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Phúc Đức</b>	Phải thu khác ngắn hạn	1.295.211.938	
	Phải trả khác ngắn hạn	1.341.984.000	
<b>Công ty TNHH Thương mại &amp; Dịch vụ Tin học X.C.O.M</b>	Phải thu khác ngắn hạn	315.617.310	
<b>Công ty TNHH Tư vấn Truyền thông Toàn Cầu</b>	Phải thu khác ngắn hạn	55.717.557	
	Phải trả người bán	146.000.000	
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư y tế Sài Gòn Y Khoa</b>	Phải thu khác ngắn hạn	560.000.000	
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư HFIC</b>	Phải thu khác ngắn hạn	46.353.000	
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tiền Giang</b>	Người mua trả tiền trước	13.742.376	

### 6.2 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

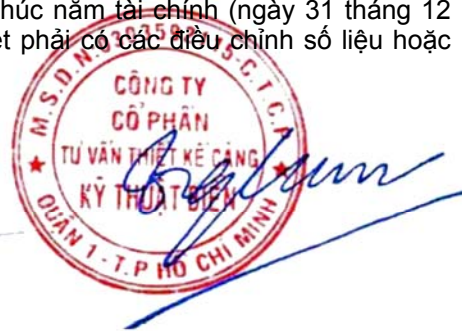
Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính (ngày 31 tháng 12 năm 2016) cho đến thời điểm lập Báo cáo này, cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.



**NGUYỄN ĐẶNG BÍCH PHƯƠNG**  
Người lập biểu



**NGUYỄN THỊ TÂM TRINH**  
Giám đốc Tài chính-Nhân sự



**TRẦN TẤN PHÚC**  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2017