

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CẢNG ĐÌNH VŨ**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016**

**MỤC LỤC**

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

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Cảng Đình Vũ (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm 2016 và cho đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

|                      |  |
|----------------------|--|
| Ông Nguyễn Hùng Việt | Chủ tịch                               |
| Ông Nguyễn Tiến Dũng | Phó Chủ tịch                           |
| Ông Dương Thanh Bình | Thành viên                             |
| Ông Nguyễn Ngọc Hồng | Thành viên                             |
| Bà Nguyễn Thị Phương | Thành viên                             |
| Ông Bùi Chiến Thắng  | Thành viên từ nhiệm từ ngày 01/12/2016 |
| Ông Chu Minh Hoàng   | Thành viên                             |
| Ông Phan Tuấn Linh   | Thành viên bổ nhiệm từ ngày 02/12/2016 |

#### **Ban Tổng Giám đốc**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ông Nguyễn Ngọc Hồng  | Tổng Giám đốc                                 |
| Ông Lê Thành Đồ       | Phó Tổng Giám đốc                             |
| Ông Cao Văn Tĩnh      | Phó Tổng Giám đốc                             |
| Ông Nguyễn Hanh Thông | Phó Tổng Giám đốc nghỉ hưu từ ngày 01/11/2016 |
| Ông Quách Kim Hiến    | Phó Tổng Giám đốc bổ nhiệm ngày 06/02/2017    |

Kế toán trưởng của Công ty đến ngày lập báo cáo này là Ông Đoàn Minh Trung.

### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Ban Tổng Giám đốc khẳng định rằng không có bất cứ sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính này.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY ACA.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không; và
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

**CÁC CAM KẾT KHÁC**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và quy định về quản trị Công ty tại thông tư 121/2012/TT-BTC ngày 26 tháng 07 năm 2012 của Bộ tài chính về việc quy định quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, *thư*



**Nguyễn Ngọc Hồng**  
**Tổng Giám đốc**

Hải Phòng, ngày 7 tháng 03 năm 2017

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:** Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Cảng Đình Vũ

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Cảng Đình Vũ (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 7/03/2017, từ trang 05 đến trang 36 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Cảng Đình Vũ tại ngày 31/12/2016 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.



**Nguyễn Minh Long**  
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 0666-2014-112-1

*Thay mặt và đại diện cho*

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY ACA**

Hà Nội, ngày 7 tháng 03 năm 2017

**Mai Việt Hùng**  
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 2334-2014-112-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31/12/2016

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2016               | 01/01/2016               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|  |            |             | VND                      | VND                      |
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      | <b>100</b> |             | <b>607.319.805.837</b>   | <b>671.332.972.664</b>   |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>110</b> | <b>4</b>    | <b>27.132.690.994</b>    | <b>20.794.016.557</b>    |
| Tiền   | 111        |             | 27.132.690.994           | 20.794.016.557           |
| <b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>             | <b>120</b> |             | <b>500.000.000.000</b>   | <b>538.000.000.000</b>   |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 123        | 5           | 500.000.000.000          | 538.000.000.000          |
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>           | <b>130</b> |             | <b>67.768.057.557</b>    | <b>100.612.423.348</b>   |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 131        | 6           | 59.897.283.916           | 57.644.522.216           |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132        |             | 1.735.353.000            | 36.187.188.000           |
| Phải thu ngắn hạn khác                       | 136        | 7           | 6.135.420.641            | 6.780.713.132            |
| Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi | 137        | 6           | -                        | -                        |
| <b>Hàng tồn kho</b>                          | <b>140</b> |             | <b>8.756.296.561</b>     | <b>9.467.065.121</b>     |
| Hàng tồn kho                                 | 141        | 8           | 8.756.296.561            | 9.467.065.121            |
| <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                 | <b>150</b> |             | <b>3.662.760.725</b>     | <b>2.459.467.638</b>     |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 151        | 9           | 2.841.674.836            | 1.267.080.413            |
| Thuế GTGT được khấu trừ                      | 152        |             | 482.758.889              | 1.192.387.225            |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước     | 153        | 10          | 338.327.000              | -                        |
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>462.416.753.236</b>   | <b>443.944.873.264</b>   |
| <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>561.681.000</b>       | <b>593.181.000</b>       |
| Phải thu dài hạn khác                        | 216        | 7           | 561.681.000              | 593.181.000              |
| <b>Tài sản cố định</b>                       | <b>220</b> |             | <b>246.966.739.644</b>   | <b>254.544.631.362</b>   |
| Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | 11          | 246.339.621.119          | 253.485.255.323          |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 984.553.708.156          | 912.027.013.536          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223        |             | (738.214.087.037)        | (658.541.758.213)        |
| Tài sản cố định vô hình                      | 227        | 12          | 627.118.525              | 1.059.376.039            |
| - Nguyên giá                                 | 228        |             | 4.706.804.700            | 4.422.304.700            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 229        |             | (4.079.686.175)          | (3.362.928.661)          |
| <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>               | <b>240</b> |             | <b>41.597.878.183</b>    | <b>15.208.775.186</b>    |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        | 13          | 41.597.878.183           | 15.208.775.186           |
| <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> |             | <b>142.352.013.800</b>   | <b>142.352.013.800</b>   |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        | 14          | 142.352.013.800          | 142.352.013.800          |
| <b>Tài sản dài hạn khác</b>                  | <b>260</b> |             | <b>30.938.440.609</b>    | <b>31.246.271.916</b>    |
| Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | 9           | 30.938.440.609           | 31.246.271.916           |
| <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                          | <b>270</b> |             | <b>1.069.736.559.073</b> | <b>1.115.277.845.928</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**  
Tại ngày 31/12/2016

| NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2016               | 01/01/2016               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|  |            |             | VND                      | VND                      |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                             | <b>300</b> |             | <b>156.258.636.049</b>   | <b>176.106.567.291</b>   |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                             | <b>310</b> |             | <b>131.012.026.229</b>   | <b>115.844.592.291</b>   |
| Phải trả người bán ngắn hạn                    | 311        | 15          | 24.345.635.111           | 19.486.293.841           |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn              | 312        |             | 216.952.560              | 110.927.850              |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước            | 313        | 10          | 5.760.825.945            | 6.180.594.900            |
| Phải trả người lao động                        | 314        |             | 23.872.701.312           | 20.923.120.755           |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                      | 315        |             | 76.812.213               | 194.186.964              |
| Phải trả ngắn hạn khác                         | 319        | 16          | 3.432.550.362            | 3.130.460.754            |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn              | 320        | 18          | 35.772.638.103           | 35.358.480.000           |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn                     | 321        | 17          | 33.000.000.000           | 26.000.000.000           |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                      | 322        |             | 4.533.910.623            | 4.460.527.227            |
| <b>Nợ dài hạn</b>                              | <b>330</b> |             | <b>25.246.609.820</b>    | <b>60.261.975.000</b>    |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn               | 338        | 18          | 25.246.609.820           | 60.261.975.000           |
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                          | <b>400</b> |             | <b>913.477.923.024</b>   | <b>939.171.278.637</b>   |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                          | <b>410</b> | <b>19</b>   | <b>913.477.923.024</b>   | <b>939.171.278.637</b>   |
| Vốn góp của chủ sở hữu                         | 411        |             | 400.000.000.000          | 400.000.000.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 400.000.000.000          | 400.000.000.000          |
| Vốn khác của chủ sở hữu                        | 414        |             | 142.352.013.800          | 142.352.013.800          |
| Quỹ đầu tư phát triển                          | 418        |             | 184.319.264.837          | 164.645.326.145          |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối              | 421        |             | 186.806.644.387          | 232.173.938.692          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | -                        | 31.084.580.305           |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 186.806.644.387          | 201.089.358.387          |
| <b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>                          | <b>440</b> |             | <b>1.069.736.559.073</b> | <b>1.115.277.845.928</b> |



Nguyễn Ngọc Hồng  
Tổng Giám đốc  
Hải Phòng, ngày 7 tháng 03 năm 2017

Đoàn Minh Trung  
Kế toán trưởng

Lê Thị Hải Thành  
Người lập

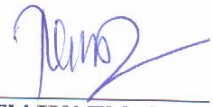
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

| Chỉ tiêu   | Mã số     | Thuyết minh | Năm 2016               | Năm 2015               |
|--|-----------|-------------|------------------------|------------------------|
|  |           |             | VND                    | VND                    |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ               | 01        | 20          | 652.120.056.653        | 652.048.118.390        |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                         | 02        |             | -                      | -                      |
| <b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>  | <b>10</b> |             | <b>652.120.056.653</b> | <b>652.048.118.390</b> |
| Giá vốn hàng bán                                     | 11        | 21          | 331.889.548.338        | 344.330.669.795        |
| <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>20</b> |             | <b>320.230.508.315</b> | <b>307.717.448.595</b> |
| Doanh thu hoạt động tài chính                        | 21        | 22          | 49.549.184.232         | 47.712.175.101         |
| Chi phí tài chính                                    | 22        | 23          | 4.396.817.934          | 10.375.429.431         |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                     | 23        |             | 2.774.971.856          | 4.510.187.232          |
| Chi phí bán hàng                                     | 25        |             | -                      | -                      |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                         | 26        |             | 49.381.542.717         | 35.544.122.759         |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>       | <b>30</b> |             | <b>316.001.331.896</b> | <b>309.510.071.506</b> |
| Thu nhập khác  | 31        | 24          | 914.122.435            | 1.041.740.908          |
| Chi phí khác   | 32        |             | -                      | -                      |
| <b>Lợi nhuận khác</b>                                | <b>40</b> |             | <b>914.122.435</b>     | <b>1.041.740.908</b>   |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>             | <b>50</b> |             | <b>316.915.454.331</b> | <b>310.551.812.414</b> |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                          | 51        | 25          | 30.108.809.944         | 29.462.454.027         |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                           | 52        |             | -                      | -                      |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>      | <b>60</b> |             | <b>286.806.644.387</b> | <b>281.089.358.387</b> |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                             | 70        | 26          | 7.170                  | 7.027                  |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu                           | 71        | 27          | -                      | -                      |



Nguyễn Ngọc Hồng  
Tổng Giám đốc  
Hải Phòng, ngày 7 tháng 03 năm 2017

  
Đoàn Minh Trung  
Kế toán trưởng

  
Lê Thị Hải Thành  
Người lập



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

| Chỉ tiêu   | Mã số     | Năm 2016<br>VND          | Năm 2015<br>VND          |
|--|-----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                 |           |                          |                          |
| Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác       | 1         | 678.509.478.339          | 691.822.898.328          |
| Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ            | 2         | (178.821.598.521)        | (187.409.288.570)        |
| Tiền chi trả cho người lao động                                | 3         | (121.121.904.415)        | (102.642.936.959)        |
| Tiền lãi vay đã trả  | 4         | (2.698.159.643)          | (4.580.790.209)          |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp                              | 5         | (30.444.096.345)         | (28.418.809.568)         |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                          | 6         | 2.509.319.591            | 3.330.318.235            |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                         | 7         | (34.223.815.034)         | (21.159.923.471)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>           | <b>20</b> | <b>313.709.223.972</b>   | <b>350.941.467.786</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                     |           |                          |                          |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21        | (58.809.023.756)         | (57.073.205.246)         |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác           | 23        | (1.090.000.000.000)      | (729.000.000.000)        |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác   | 24        | 1.128.000.000.000        | 577.000.000.000          |
| Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                | 27        | 47.483.374.516           | 43.032.988.986           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>               | <b>30</b> | <b>26.674.350.760</b>    | <b>(166.040.216.260)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                  |           |                          |                          |
| Tiền thu từ đi vay   | 33        | 110.000.000.000          | -                        |
| Tiền trả nợ gốc vay  | 34        | (145.211.014.331)        | (34.382.800.180)         |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                        | 36        | (298.839.260.750)        | (139.804.905.500)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>            | <b>40</b> | <b>(334.050.275.081)</b> | <b>(174.187.705.680)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                         | <b>50</b> | <b>6.333.299.651</b>     | <b>10.713.545.846</b>    |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                        | <b>60</b> | <b>20.794.016.557</b>    | <b>10.074.045.298</b>    |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ        | 61        | 5.374.786                | 6.425.413                |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                       | <b>70</b> | <b>27.132.690.994</b>    | <b>20.794.016.557</b>    |



Nguyễn Ngọc Hồng  
Tổng Giám đốc  
Hải Phòng, ngày 7 tháng 03 năm 2017

Đoàn Minh Trung  
Kế toán trưởng

Lê Thị Hải Thành  
Người lập

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1.1 KHÁI QUÁT CHUNG**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Cảng Đình Vũ (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Quyết định số 990/QĐ/TGD ngày 11/11/2002 của Tổng Giám đốc Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam về quyết định phê duyệt phương án đầu tư khai thác Cảng Đình Vũ. Giấy chứng nhận kinh doanh số 0200511481 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 14/01/2003 và sửa đổi lần thứ 6 ngày 21/04/2014.

Vốn điều lệ của Công ty là: 400.000.000.000 đồng, được chia thành 40.000.000 cổ phần phổ thông với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần. Toàn bộ số cổ phần trên của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là DVP.

Trụ sở của Công ty đặt tại Cảng Đình Vũ, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2016 là 440 người (tại ngày 31/12/2015 là 430 người).

#### **1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH**

- Dịch vụ xếp dỡ hàng hóa; Kinh doanh kho bãi;
- Vận tải hàng hóa đa phương thức; Dịch vụ hàng hải;
- Dịch vụ kho vận, dịch vụ kho ngoại quan và dịch vụ hàng chuyển khẩu, quá cảnh.

#### **1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH**

Các dịch vụ Công ty thực hiện trong kỳ phát sinh với chu kỳ ngắn theo các đơn hàng khách hàng đặt trước các công việc thực hiện và kết thúc thông thường từ 1 ngày đến 7 ngày.

### **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

#### **2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty áp dụng Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ban hành ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về việc ban hành Chế độ Kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ban hành ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC.

#### **2.2 NĂM TÀI CHÍNH**

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

Báo cáo tài chính kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

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

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**3. 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:

**3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt giai đoạn từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**3.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư được gọi là có tính thanh khoản cao khi thời gian thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

**3.3 HÀNG TỒN KHO**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung hoặc chi phí liên quan khác, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá xuất của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

**3.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI**

Các khoản phải thu gồm: các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo.

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn. Mức trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi được thực hiện theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 17/12/2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

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

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**3.5 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN**

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ, nếu có.

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

|                                 | <b>Thời gian sử dụng (năm)</b> |
|---------------------------------|--------------------------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc          | 05 - 10                        |
| Máy móc, thiết bị               | 03 - 07                        |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 03 - 06                        |
| Thiết bị dụng cụ quản lý        | 03 - 08                        |

Công ty áp dụng tính và trích khấu hao tài sản cố định theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25/04/2013 về việc quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

**3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH VÀ HAO MÒN**

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế, được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian là 03 năm.

**3.7 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG**

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

**3.8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm công cụ, dụng cụ, chi phí thuê đất, các chi phí phát sinh được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

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

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**3.9 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

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

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

Dự phòng phải trả của Công ty phản ánh các khoản Dự phòng sửa chữa lớn tài sản cố định và chi phí nào vét bến cảng theo định kỳ.

**3.10 GHI NHẬN DOANH THU**

Doanh thu được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Đồng thời doanh thu được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên theo thông báo lãi của ngân hàng, vào thời điểm ngân hàng chuyển tiền vào tài khoản của Công ty.

**3.11 GHI NHẬN GIÁ VỐN**

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng kỳ kế toán.

**3.12 THUẾ**

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

Theo Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 4477GCN/UB ngày 17/09/2004 của UBND thành phố Hải Phòng, Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ, Quyết định số 06/2008/QĐ-TT ngày 10/01/2008 của Thủ tướng Chính phủ và Công văn số 141/CT-TT&HT của Cục thuế Hải Phòng ngày 21/02/2011, Công ty được hưởng những chính sách ưu đãi thuế sau:

- Ưu đãi thuế suất thuế TNDN: Công ty được hưởng thuế suất thuế TNDN 10% trong thời hạn còn lại (đã hưởng ưu đãi thuế suất thuế TNDN 20% từ năm 2004 đến hết ngày 01/02/2008) kể từ ngày 02/02/2008 đến hết năm 2018 đối với thu nhập có được từ dự án đầu tư thực hiện tại địa bàn thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.
- Ưu đãi miễn, giảm thuế TNDN: Thu nhập từ hoạt động kinh doanh thuộc diện ưu đãi thuế suất thuế TNDN nêu trên được giảm 50% số thuế phải nộp trong thời gian còn lại (đã hưởng ưu đãi giảm thuế TNDN từ năm 2006 đến hết ngày 01/02/2008) kể từ ngày 02/02/2008 đến hết năm 2014.

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

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**3.12 THUẾ (TIẾP)**

Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

**3.13 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ**

Các khoản đầu tư bao gồm đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên doanh và Công ty liên kết; các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản đầu tư được phản ánh theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư được trích lập khi Ban Tổng Giám đốc cho rằng việc giảm giá không mang tính chất tạm thời. Dự phòng được hoàn nhập nếu việc tăng giá trị có thể thu hồi sau đó có thể liên hệ một cách khách quan tới một sự kiện phát sinh sau khi khoản dự phòng này được lập.

**3.14 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Ghi nhận ban đầu**

**Tài sản tài chính**

Tại ngày ghi nhận ban đầu tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác.

**Nợ phải trả tài chính**

Tại ngày ghi nhận ban đầu nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả phải nộp khác và các khoản vay ngắn hạn, dài hạn.

**Đánh giá lại sau ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại 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 cho nhau trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận và Công ty có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

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

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**3.14 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 các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, 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 kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

Theo đó, Bên liên quan của Công ty là các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, các công ty tham gia liên doanh và các công ty do các bên tham gia liên doanh đầu tư và chi phối. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan phát sinh trong năm 2016 được trình bày tại các Thuyết minh dưới đây.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                                 | <b>31/12/2016</b>     | <b>01/01/2016</b>     |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Tiền mặt                        | 348.430.838           | 342.755.667           |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 26.784.260.156        | 20.451.260.890        |
|                                 | <b>27.132.690.994</b> | <b>20.794.016.557</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CẢNG ĐÌNH VŨ**  
Cảng Đình Vũ, Phường Đông Hải 2, Quận Hải An,  
Thành phố Hải Phòng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2016

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

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

|                    | 31/12/2016             |                        | 01/01/2016             |                        |
|--------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                    | Giá gốc<br>VND         | Giá trị ghi sổ<br>VND  | Giá gốc<br>VND         | Giá trị ghi sổ<br>VND  |
| Ngắn hạn           | 500.000.000.000        | 500.000.000.000        | 538.000.000.000        | 538.000.000.000        |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 500.000.000.000        | 500.000.000.000        | 538.000.000.000        | 538.000.000.000        |
| Dài hạn            | -                      | -                      | -                      | -                      |
|                    | <b>500.000.000.000</b> | <b>500.000.000.000</b> | <b>538.000.000.000</b> | <b>538.000.000.000</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CẢNG ĐÌNH VŨ**  
 Cảng Đình Vũ, Phường Đông Hải 2, Quận Hải An,  
 Thành phố Hải Phòng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính  
 kết thúc ngày 31/12/2016

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

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

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

|   | 31/12/2016            |                 | 01/01/2016            |                 |
|---|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|   | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND |
| <b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>             | <b>59.897.283.916</b> | -               | <b>57.644.522.216</b> | -               |
| - MITSUI O.S.K. LINES LTD                           | 12.636.607.540        | -               | 8.547.115.276         | -               |
| - SITC CONTAINER LINES CO., LTD                     | 23.390.138.874        | -               | 21.650.419.425        | -               |
| - Công ty TNHH MTV Vận tải Biển Đông                | 4.802.634.369         | -               | 8.018.635.496         | -               |
| - Công ty TNHH KMTC                                 | 2.600.942.531         | -               | 4.393.255.491         | -               |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác                | 16.466.960.602        | -               | 15.035.096.528        | -               |
| <b>Phải thu của khách hàng dài hạn</b>              | -                     | -               | -                     | -               |
|   | <b>59.897.283.916</b> | -               | <b>57.644.522.216</b> | -               |
| <b>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b> | <b>3.271.659.461</b>  | -               | <b>1.013.319.479</b>  | -               |
| - Công ty TNHH Tiếp Vận SITC - Đình Vũ              | 164.599.556           | -               | 151.996.962           | -               |
| - Công ty Cổ phần Tiếp vận Đình Vũ                  | 2.194.810.424         | -               | 734.835.530           | -               |
| - Công ty Cổ phần Cảng Hải Phòng                    | 912.249.481           | -               | 126.486.987           | -               |

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

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

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

|                                       | 31/12/2016           |                 | 01/01/2016           |                 |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|                                       | Giá trị<br>VND       | Dự phòng<br>VND | Giá trị<br>VND       | Dự phòng<br>VND |
| <b>Ngắn hạn</b>                       | <b>6.135.420.641</b> | -               | <b>6.780.713.132</b> | -               |
| - Phải thu người lao động             | 52.615.358           | -               | 102.207.069          | -               |
| - Phải thu khác                       | 74.655.906           | -               | 71.217.594           | -               |
| - Bảo hiểm xã hội                     | 316.852.283          | -               | 151.498.492          | -               |
| - Bảo hiểm y tế                       | 26.042.192           | -               | 2.545.532            | -               |
| - Bảo hiểm thất nghiệp                | 6.157.679            | -               | -                    | -               |
| - Dự thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn | 5.659.097.223        | -               | 6.453.244.445        | -               |
| <b>Dài hạn</b>                        | <b>561.681.000</b>   | -               | <b>593.181.000</b>   | -               |
| - Phải thu người lao động             | 561.681.000          | -               | 593.181.000          | -               |
|                                       | <b>6.697.101.641</b> | -               | <b>7.373.894.132</b> | -               |

**8. HÀNG TỒN KHO**

|                         | 31/12/2016           |                 | 01/01/2016           |                 |
|-------------------------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|                         | Giá gốc<br>VND       | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND       | Dự phòng<br>VND |
| Hàng đang đi trên đường | 1.837.800.000        | -               | -                    | -               |
| Nguyên liệu, vật liệu   | 485.097.541          | -               | 926.198.466          | -               |
| Công cụ, dụng cụ        | 6.433.399.020        | -               | 8.540.866.655        | -               |
|                         | <b>8.756.296.561</b> | -               | <b>9.467.065.121</b> | -               |

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|  | 31/12/2016            | 01/01/2016            |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| <b>Ngắn hạn</b>                        | <b>2.841.674.836</b>  | <b>1.267.080.413</b>  |
| - Chi phí mua bảo hiểm                 | 385.523.808           | 370.265.261           |
| - Công cụ dụng cụ phân bổ              | 2.403.287.698         | 823.481.818           |
| - Các khoản khác                       | 52.863.330            | 73.333.334            |
| <b>Dài hạn</b>                         | <b>30.938.440.609</b> | <b>31.246.271.916</b> |
| - Chi phí thuê đất KCN Minh Phương (*) | 30.938.440.609        | 31.246.271.916        |
|  | <b>33.780.115.445</b> | <b>32.513.352.329</b> |

(\*) Chi phí thuê đất theo hợp đồng số 03/2013/HĐT-MP ngày 12/07/2013 và các phức lục điều chỉnh số 02,03 ngày 03/10/2013 về việc thuê lô đất CN 2.2: 39.587m<sup>2</sup> đất và 4.830m<sup>2</sup> đất mở rộng, được phân bổ trong vòng 43 năm (từ 01/01/2015 đến 30/06/2057).

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CẢNG ĐÌNH VŨ**  
 Cảng Đình Vũ, Phường Đông Hải 2, Quận Hải An,  
 Thành phố Hải Phòng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính  
 kết thúc ngày 31/12/2016

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

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢP NHÀ NƯỚC**

|                                      | 01/01/2016           | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã thực nộp<br>trong năm | 31/12/2016           |
|--------------------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------|
|                                      | VND                  | VND                      | VND                         | VND                  |
| <b>Thuế và các khoản phải nộp</b>    |                      |                          |                             |                      |
| - Thuế giá trị gia tăng phải nộp (*) | -                    | 31.562.237,485           | 31.900.564,485              | (338.327,000)        |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp         | 6.063.276,230        | 30.108.809,944           | 30.444.096,345              | 5.727.989,829        |
| - Thuế thu nhập cá nhân              | 117.318,670          | 4.636,911,312            | 4.721.393,866               | 32.836,116           |
| - Các loại thuế khác                 | -                    | 3.000,000                | 3.000,000                   | -                    |
|                                      | <b>6.180.594,900</b> | <b>66.310,958,741</b>    | <b>67.069,054,696</b>       | <b>5.422.498,945</b> |

(\*) Thuế giá trị gia tăng cuối kỳ là thuế giá trị gia tăng đầu ra nộp thừa.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CẢNG ĐÌNH VŨ**  
Cảng Đình Vũ, Phường Đông Hải 2, Quận Hải An,  
Thành phố Hải Phòng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2016

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

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

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                          | Nhà cửa<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị      | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị<br>dung cụ<br>quản lý | Cộng                     |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
|                          | <u>VND</u>               | <u>VND</u>               | <u>VND</u>                            | <u>VND</u>                     | <u>VND</u>               |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>        |                          |                          |                                       |                                |                          |
| 01/01/2016               | 366.754.013.287          | 437.577.823.682          | 95.194.191.327                        | 12.500.985.240                 | 912.027.013.536          |
| - Mua trong năm          | 2.210.976.252            | 68.634.090.454           | 39.720.000                            | 1.611.730.000                  | 72.496.516.706           |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành | -                        | 23.377.914               | 6.800.000                             | -                              | 30.177.914               |
| 31/12/2016               | <u>368.964.989.539</u>   | <u>506.235.292.050</u>   | <u>95.240.711.327</u>                 | <u>14.112.715.240</u>          | <u>984.553.708.156</u>   |
| <b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>    |                          |                          |                                       |                                |                          |
| 01/01/2016               | (291.440.451.975)        | (276.534.464.140)        | (82.895.223.228)                      | (7.671.618.870)                | (658.541.758.213)        |
| - Khấu hao trong năm     | (18.842.043.337)         | (52.940.007.053)         | (5.471.491.690)                       | (2.418.786.744)                | (79.672.328.824)         |
| 31/12/2016               | <u>(310.282.495.312)</u> | <u>(329.474.471.193)</u> | <u>(88.366.714.918)</u>               | <u>(10.090.405.614)</u>        | <u>(738.214.087.037)</u> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>   |                          |                          |                                       |                                |                          |
| 01/01/2016               | 75.313.561.312           | 161.043.359.542          | 12.298.968.099                        | 4.829.366.370                  | 253.485.255.323          |
| 31/12/2016               | <u>58.682.494.227</u>    | <u>176.760.820.857</u>   | <u>6.873.996.409</u>                  | <u>4.022.309.626</u>           | <u>246.339.621.119</u>   |

Tại ngày 31/12/2016, nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng: 458.951.433.750 đồng;

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2016 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 113.729.802.487 đồng

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

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                        | Phần mềm<br>máy vi tính<br>VND | Cộng<br>VND            |
|------------------------|--------------------------------|------------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      |                                |                        |
| 01/01/2016             | 4.422.304.700                  | 4.422.304.700          |
| - Mua trong kỳ         | 284.500.000                    | 284.500.000            |
| 31/12/2016             | <u>4.706.804.700</u>           | <u>4.706.804.700</u>   |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b> |                                |                        |
| 01/01/2016             | (3.362.928.661)                | (3.362.928.661)        |
| - Khấu hao trong năm   | (716.757.514)                  | (716.757.514)          |
| 31/12/2016             | <u>(4.079.686.175)</u>         | <u>(4.079.686.175)</u> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |                                |                        |
| 01/01/2016             | <u>1.059.376.039</u>           | <u>1.059.376.039</u>   |
| 31/12/2016             | <u>627.118.525</u>             | <u>627.118.525</u>     |

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG**

|  | 31/12/2016<br>VND     | 01/01/2016<br>VND     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Mua sắm</b>                             | 505.294.545           | 375.730.909           |
| Cần trục giàn RTG                          | 368.930.909           | 368.930.909           |
| Xe đầu kéo và romooc                       | -                     | 6.800.000             |
| Cần trục giàn QC khổ ray 20m trên bến số 1 | 136.363.636           | -                     |
| <b>Xây dựng cơ bản</b>                     | 41.092.583.638        | 14.833.044.277        |
| Công trình Nhà điều hành                   | 40.794.401.820        | 11.864.211.818        |
| Bãi chứa hàng và đường chạy RTG            | 298.181.818           | -                     |
| Khung chụp Container 45T                   | -                     | 12.941.550            |
| Nâng cấp hệ thống điện điều khiển cần trục | -                     | 2.955.890.909         |
|  | <u>41.597.878.183</u> | <u>15.208.775.186</u> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CẢNG ĐÌNH VŨ**  
 Cảng Đình Vũ, Phường Đông Hải 2, Quận Hải An,  
 Thành phố Hải Phòng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính  
 kết thúc ngày 31/12/2016

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

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

**14. ĐẦU TƯ VÀ CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT**

|  | 31/12/2016             |                 | 01/01/2016             |                       |
|--|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------------|
|  | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND | Giá trị hợp lý<br>VND  | Giá trị hợp lý<br>VND |
| <b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b> |                        |                 |                        |                       |
| - Công ty TNHH Tiếp vận SITC - Đình Vũ         | 128.672.013.800        | -               | 128.672.013.800        | -                     |
| - Công ty Cổ phần Tiếp vận Đình Vũ             | 13.680.000.000         | -               | 13.680.000.000         | -                     |
|  | <b>142.352.013.800</b> | -               | <b>142.352.013.800</b> | -                     |

(1) Theo hợp đồng liên doanh giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Cảng Đình Vũ và Công ty TNHH Vận tải Đường thủy Châu Á (SITC) ký tháng 7 năm 2010, hai bên đã thống nhất góp vốn thành lập Công ty Liên doanh đồng kiểm soát là Công ty TNHH Tiếp vận SITC - Đình Vũ. Vốn điều lệ của Công ty TNHH Tiếp vận SITC - Đình Vũ là 145.852.000.000 đồng, trong đó Công ty góp 74.384.520.000 đồng (tương đương 3.570.000 USD), chiếm 51% vốn điều lệ. Theo Nghị quyết số 11/SITC/NQ-HĐT/ ngày 01/08/2013 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH về việc tăng vốn điều lệ để đầu tư mở rộng sản xuất với số vốn góp tăng thêm là 5.000.000 USD, trong đó Công ty góp 51% (tương đương 2.550.000 USD). Tính đến thời điểm 31/12/2016, Công ty đã góp 128.672.013.800 đồng (tương đương 6.120.000 USD), chiếm 51% vốn điều lệ. Công ty TNHH Tiếp vận SITC - Đình Vũ đi vào hoạt động từ ngày 29/01/2011. Hoạt động chính của Công ty TNHH Tiếp vận SITC - Đình Vũ là kinh doanh kho bãi, lưu giữ hàng hóa, bốc xếp hàng hóa, vận tải hàng hóa,...

(2) Theo biên bản góp vốn ngày 14/10/2011 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Cảng Đình Vũ, Công ty Cổ phần Vận Xuân, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ và các cổ đông khác quyết định thành lập Công ty Cổ phần Tiếp vận Đình Vũ. Số vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tiếp vận Đình Vũ là 30.000.000.000 đồng; Công ty góp 13.680.000.000 đồng (chiếm 45,6% vốn điều lệ). Tại ngày 31/12/2016, Công ty và các cổ đông khác đã góp đủ vốn theo thỏa thuận. Công ty Cổ phần Tiếp vận Đình Vũ đi vào hoạt động từ ngày 17/12/2011. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Tiếp vận Đình Vũ là kinh doanh kho bãi, lưu giữ hàng hóa, bốc xếp hàng hóa, vận tải hàng hóa,...

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CẢNG ĐÌNH VŨ**  
Cảng Đình Vũ, Phường Đông Hải 2, Quận Hải An,  
Thành phố Hải Phòng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2016

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

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

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

|  | 31/12/2016            |                                 | 01/01/2016            |                                 |
|--|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
|  | Giá trị<br>VND        | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND | Giá trị<br>VND        | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND |
| <b>Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>           | <b>24.345.635.111</b> | <b>24.345.635.111</b>           | <b>19.486.293.841</b> | <b>19.486.293.841</b>           |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Đình Vũ | -                     | -                               | 2.935.911.000         | 2.935.911.000                   |
| - Công ty Cổ phần Dolphin                              | 4.111.710.504         | 4.111.710.504                   | 3.444.141.800         | 3.444.141.800                   |
| - Công ty Cổ phần Tiếp vận Đình Vũ                     | 4.835.569.329         | 4.835.569.329                   | 2.503.498.112         | 2.503.498.112                   |
| - Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Máy Sáo Việt          | -                     | -                               | 2.645.500.000         | 2.645.500.000                   |
| - Công ty Cổ phần Vạn Xuân                             | 1.844.092.602         | 1.844.092.602                   | 1.529.694.100         | 1.529.694.100                   |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng 203                         | 9.054.651.000         | 9.054.651.000                   | -                     | -                               |
| - Các đối tượng khác                                   | 4.499.611.676         | 4.499.611.676                   | 6.427.548.829         | 6.427.548.829                   |
| <b>Các khoản phải trả người bán dài hạn</b>            | <b>-</b>              | <b>-</b>                        | <b>-</b>              | <b>-</b>                        |
| <b>Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>                   | <b>-</b>              | <b>-</b>                        | <b>-</b>              | <b>-</b>                        |
| <b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b>         | <b>5.241.447.671</b>  | <b>5.241.447.671</b>            | <b>2.972.994.198</b>  | <b>2.972.994.198</b>            |
| - Công ty Cổ phần Tiếp vận Đình Vũ                     | 4.835.569.329         | 4.835.569.329                   | 2.503.498.112         | 2.503.498.112                   |
| - Công ty Cổ phần Cảng Hải Phòng                       | 405.878.342           | 405.878.342                     | 469.496.086           | 469.496.086                     |
| <b>Tổng cộng</b>                                       | <b>24.345.635.111</b> | <b>24.345.635.111</b>           | <b>19.486.293.841</b> | <b>19.486.293.841</b>           |

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

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

**16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

|  | 31/12/2016           | 01/01/2016           |
|--|----------------------|----------------------|
|  | VND                  | VND                  |
| <b>Ngắn hạn</b>                          | <b>3.432.550.362</b> | <b>3.130.460.754</b> |
| - Kinh phí công đoàn                     | 162.427.662          | 93.543.092           |
| - Bảo hiểm thất nghiệp                   | -                    | 12.443.412           |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác      | 3.270.122.700        | 3.024.474.250        |
| <i>Cổ tức phải trả cho các cổ đông</i>   | <i>2.697.595.700</i> | <i>2.644.169.250</i> |
| <i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i> | <i>572.527.000</i>   | <i>380.305.000</i>   |
| <b>Dài hạn</b>                           | -                    | -                    |
|  | <b>3.432.550.362</b> | <b>3.130.460.754</b> |

**17. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

|   | 31/12/2016            | 01/01/2016            |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| <b>Ngắn hạn</b>                         |                       |                       |
| - Dự phòng sửa chữa lớn tài sản cố định | 15.000.000.000        | 16.000.000.000        |
| - Dự phòng nợ vết bến cảng              | 18.000.000.000        | 10.000.000.000        |
| <b>Dài hạn</b>                          | -                     | -                     |
|   | <b>33.000.000.000</b> | <b>26.000.000.000</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CẢNG ĐÌNH VŨ**  
Cảng Đình Vũ, Phường Đông Hải 2, Quận Hải An,  
Thành phố Hải Phòng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2016

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

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

**18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

|   | 31/12/2016            |                       | Trong năm             |                       | 01/01/2016            |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Tăng                  | Giảm                  | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                           | <b>35.772.638.103</b> | <b>35.772.638.103</b> | <b>35.854.016.019</b> | <b>35.439.857.916</b> | <b>35.358.480.000</b> | <b>35.358.480.000</b> |
| - Hợp đồng tín dụng số HAP.DN.04250111/DH (1) | 21.716.032.400        | 21.716.032.400        | 21.724.362.750        | 21.429.230.350        | 21.420.900.000        | 21.420.900.000        |
| - Hợp đồng tín dụng số HAP.DN.02131012/DH (2) | 14.056.605.703        | 14.056.605.703        | 14.129.653.269        | 14.010.627.566        | 13.937.580.000        | 13.937.580.000        |
| <b>Vay dài hạn</b>                            | <b>25.246.609.820</b> | <b>25.246.609.820</b> | <b>889.506.020</b>    | <b>35.904.871.200</b> | <b>60.261.975.000</b> | <b>60.261.975.000</b> |
| - Hợp đồng tín dụng số HAP.DN.04250111/DH (1) | 21.714.207.600        | 21.714.207.600        | 671.150.600           | 21.796.943.000        | 42.840.000.000        | 42.840.000.000        |
| - Hợp đồng tín dụng số HAP.DN.02131012/DH (2) | 3.532.402.220         | 3.532.402.220         | 218.355.420           | 14.107.928.200        | 17.421.975.000        | 17.421.975.000        |
|   | <b>61.019.247.923</b> | <b>61.019.247.923</b> | <b>36.743.522.039</b> | <b>71.344.729.116</b> | <b>95.620.455.000</b> | <b>95.620.455.000</b> |

(1) Hợp đồng tín dụng dài hạn số HAP.DN.04250111/DH ký ngày 17/02/2011 giữa Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Hải Phòng và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Cảng Đình Vũ.

Hạn mức vay: 6.577.200 USD ; Thời hạn vay: Từ ngày 10/05/2011 đến ngày 10/11/2018.

Mục đích vay: Đầu tư mua sắm 02 cần cẩu trục giàn QC theo hợp đồng số 03/DVP/AD/2010 ký ngày 02/06/2010 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Cảng Đình Vũ và Công ty Kranunion (Kirow Ardel/Kocks Krane) triển Cảng Đình Vũ và Công ty Kranunion.

Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Lãi suất cho vay quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Trả gốc và lãi: Nợ gốc được trả hàng quý, lãi vay được trả hàng tháng.

Tài sản đảm bảo là 02 cần trục giàn QC (Quayside Gantry Crane), Model: FS 50t x 35/20/16, hãng chế tạo: KIROW ARDEL AG theo Hợp đồng số 03/DVP/AD/2010 ký ngày 02/06/2010 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Cảng Đình Vũ và Công ty Kranunion (Kirow Ardel/Kocks Krane) C/O Kirow Ardel AG. Tổng trị giá tài sản: 9.396.000 USD.

(2) Hợp đồng tín dụng dài hạn số HAP.DN.02131012/DH ký ngày 10/01/2013 giữa Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Hải Phòng và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Cảng Đình Vũ.

Hạn mức vay: 75.852.000.000 VND (hoặc 3.528.000 USD tương đương); Thời hạn: Từ ngày 18/07/2013 đến ngày 18/01/2018

Mục đích vay: Đầu tư mua sắm 04 cầu RTG loại khung nâng di động băng bánh lốp chuyên dụng để nâng chuyển container theo hợp đồng mua bán số 01/CDDV/UNICO-CARGOTEC/2012, giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Cảng Đình Vũ với Liên danh UNICO-CARGOTEC ngày 22/05/2012

Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Lãi suất cho vay quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Trả gốc và lãi: Nợ gốc được trả hàng quý, lãi vay được trả hàng tháng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CẢNG ĐÌNH VŨ**  
Cảng Đình Vũ, Phường Đông Hải 2, Quận Hải An,  
Thành phố Hải Phòng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2016

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

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

**18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Tài sản đảm bảo là 04 cầu RTG – loại khung nâng di động bằng bánh lốp chuyên dùng để nâng chuyển container theo hợp đồng mua bán số 01/CDV/UNICO-CARGOTEC/2012 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Cảng Đình Vũ với Liên danh UNICO-CARGOTEC (gồm Cargotec Belgium NV và Unico Handels GmbH) ngày 22/05/2012. Tổng giá trị tài sản 5.040.000 USD.

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**19.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

|                               | VND                       | VND                     | VND                    | VND                               | VND                    | VND |
|-------------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------|-----|
|                               | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Vốn khác của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển  | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng              |     |
| <b>01/01/2015</b>             | <b>400.000.000.000</b>    | <b>142.352.013.800</b>  | <b>71.220.944.025</b>  | <b>189.537.132.425</b>            | <b>803.110.090.250</b> |     |
| - Lãi trong năm               | -                         | -                       | -                      | 281.089.358.387                   | 281.089.358.387        |     |
| - Phân phối lợi nhuận         | -                         | -                       | -                      | (238.452.552.120)                 | (238.452.552.120)      |     |
| + Trích quỹ khen thưởng       | -                         | -                       | -                      | (5.000.000.000)                   | (5.000.000.000)        |     |
| + Trích quỹ đầu tư phát triển | -                         | -                       | 93.452.552.120         | (93.452.552.120)                  | -                      |     |
| + Chi trả cổ tức              | -                         | -                       | -                      | (140.000.000.000)                 | (140.000.000.000)      |     |
| - Giảm khác                   | -                         | -                       | (28.170.000)           | -                                 | (28.170.000)           |     |
| <b>31/12/2015</b>             | <b>400.000.000.000</b>    | <b>142.352.013.800</b>  | <b>164.645.326.145</b> | <b>232.173.938.692</b>            | <b>939.171.278.637</b> |     |
| <b>01/01/2016</b>             | <b>400.000.000.000</b>    | <b>142.352.013.800</b>  | <b>164.645.326.145</b> | <b>232.173.938.692</b>            | <b>939.171.278.637</b> |     |
| - Lãi trong năm               | -                         | -                       | -                      | 286.806.644.387                   | 286.806.644.387        |     |
| - Phân phối lợi nhuận         | -                         | -                       | -                      | (332.173.938.692)                 | (332.173.938.692)      |     |
| + Trích quỹ đầu tư phát triển | -                         | -                       | 19.673.938.692         | (19.673.938.692)                  | -                      |     |
| + Trích quỹ khen thưởng       | -                         | -                       | -                      | (6.000.000.000)                   | (6.000.000.000)        |     |
| + Chi trả cổ tức              | -                         | -                       | -                      | (300.000.000.000)                 | (300.000.000.000)      |     |
| + Trích thường cán bộ CNV     | -                         | -                       | -                      | (6.500.000.000)                   | (6.500.000.000)        |     |
| <b>31/12/2016</b>             | <b>400.000.000.000</b>    | <b>142.352.013.800</b>  | <b>184.319.264.837</b> | <b>186.806.644.387</b>            | <b>913.477.923.024</b> |     |

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

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

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

**19.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

(\*) Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết số 03/NQ/HĐQT ngày 04/02/2016 của Hội đồng quản trị về phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2015 và Nghị quyết số 47/NQ-HĐQT ngày 24/10/2016 của Hội đồng quản trị về tạm ứng cổ tức năm 2016 với mức cổ tức tạm ứng 25%.

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

|   | 31/12/2016             | 01/01/2016             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| - Công ty Cổ phần Cảng Hải Phòng                                  | 204.000.000.000        | 204.000.000.000        |
| - Công ty Cổ phần Vật tư Nông sản                                 | 74.800.000.000         | 74.800.000.000         |
| - HALLEY SICAV-HALLEY ASIAN PROSPERIT'                            | 20.626.300.000         | 20.626.300.000         |
| - ERIKOISSIJOITUSRAHASTO ELITE<br>(MUTUAL FUND ELITE (NON-UCITS)) | 19.580.000.000         | 19.580.000.000         |
| - Các cổ đông khác  | 80.993.700.000         | 80.993.700.000         |
|   | <b>400.000.000.000</b> | <b>400.000.000.000</b> |

**19.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ CHIA LỢI NHUẬN**

|  | Năm 2016               | Năm 2015               |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| - <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>           |                        |                        |
| + Vốn góp đầu năm                            | 400.000.000.000        | 400.000.000.000        |
| + Vốn góp tăng trong năm                     | -                      | -                      |
| + Vốn góp giảm trong năm                     | -                      | -                      |
| + Vốn góp cuối năm                           | 400.000.000.000        | 400.000.000.000        |
| - <b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia trong năm</b> | <b>332.173.938.692</b> | <b>238.452.552.120</b> |

**19.4 CỔ PHIẾU**

|   | 31/12/2016    | 01/01/2016    |
|---|---------------|---------------|
|   | CP            | CP            |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành     | 40.000.000    | 40.000.000    |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng  | 40.000.000    | 40.000.000    |
| + Cổ phiếu phổ thông                    | 40.000.000    | 40.000.000    |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại          | -             | -             |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành         | 40.000.000    | 40.000.000    |
| + Cổ phiếu phổ thông                    | 40.000.000    | 40.000.000    |
| <i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i> | <i>10.000</i> | <i>10.000</i> |

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

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

**19.5 CÁC QUỸ**

|                               | 31/12/2016      | 01/01/2016      |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
|                               | VND             | VND             |
| Quỹ đầu tư phát triển         | 184.319.264.837 | 164.645.326.145 |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 142.352.013.800 | 142.352.013.800 |

**20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|   | Năm 2016               | Năm 2015               |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>Doanh thu</b>                            |                        |                        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                  | 652.120.056.653        | 652.048.118.390        |
|   | <b>652.120.056.653</b> | <b>652.048.118.390</b> |
| <i>Doanh thu với các bên liên quan</i>      | <i>11.784.458.371</i>  | <i>13.538.211.465</i>  |
| <i>Công ty TNHH Tiếp vận SITC - Đình Vũ</i> | <i>1.725.880.332</i>   | <i>2.920.052.336</i>   |
| <i>Công ty Cổ phần Tiếp vận Đình Vũ</i>     | <i>8.694.633.512</i>   | <i>9.939.052.336</i>   |
| <i>Công ty Cổ phần Cảng Hải Phòng</i>       | <i>1.363.944.527</i>   | <i>679.106.793</i>     |

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                             | Năm 2016               | Năm 2015               |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
|                             | VND                    | VND                    |
| Giá vốn dịch vụ đã cung cấp | 331.889.548.338        | 344.330.669.795        |
|                             | <b>331.889.548.338</b> | <b>344.330.669.795</b> |

**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                             | Năm 2016              | Năm 2015              |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                             | VND                   | VND                   |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay  | 27.115.434.606        | 25.918.561.840        |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 19.566.000.000        | 19.003.222.553        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá       | 2.867.749.626         | 2.790.390.708         |
|                             | <b>49.549.184.232</b> | <b>47.712.175.101</b> |

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                      | Năm 2016             | Năm 2015              |
|----------------------|----------------------|-----------------------|
|                      | VND                  | VND                   |
| Chi phí lãi vay      | 2.774.971.856        | 4.510.187.232         |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá | 1.621.846.078        | 5.865.242.199         |
|                      | <b>4.396.817.934</b> | <b>10.375.429.431</b> |

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

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

**24. THU NHẬP KHÁC**

|                         | Năm 2016<br>VND    | Năm 2015<br>VND      |
|-------------------------|--------------------|----------------------|
| Các khoản thu nhập khác | 914.122.435        | 1.041.740.908        |
|                         | <b>914.122.435</b> | <b>1.041.740.908</b> |

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

|   | Năm 2016<br>VND        | Năm 2015<br>VND        |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>      | <b>316.915.454.331</b> | <b>310.551.812.414</b> |
| <b>Các khoản chi phí không được khấu trừ</b>  | <b>3.926.283.778</b>   | <b>3.098.624.205</b>   |
| - Lỗi chênh lệch tỷ giá                       | 5.160                  | 34.968.660             |
| - Chi phí không hợp lý                        | 3.926.278.618          | 3.063.655.545          |
| <b>Trừ các khoản thu nhập không chịu thuế</b> | <b>19.753.638.670</b>  | <b>19.025.896.344</b>  |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá                       | 187.638.670            | 22.673.791             |
| - Cổ tức đã nhận được                         | 19.566.000.000         | 19.003.222.553         |
| <b>Tổng thu nhập chịu thuế trong năm</b>      | <b>301.088.099.439</b> | <b>294.624.540.275</b> |
| - Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chính      | 301.088.099.439        | 294.624.540.275        |
| - Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác       | -                      | -                      |
| - Thuế suất ưu đãi hoạt động kinh doanh chính | 10%                    | 10%                    |
| <b>Thuế TNDN phải trả ước tính</b>            | <b>30.108.809.944</b>  | <b>29.462.454.027</b>  |
| - Thuế TNDN mức thuế suất 10%                 | 30.108.809.944         | 29.462.454.027         |
| - Thuế TNDN mức thuế suất 20%                 | -                      | -                      |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>            | <b>30.108.809.944</b>  | <b>29.462.454.027</b>  |

**26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

|   | Năm 2016        | Năm 2015        |
|---|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) (*) | 286.806.644.387 | 281.089.358.387 |
| Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)   | 40.000.000      | 40.000.000      |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)</b>                          | <b>7.170</b>    | <b>7.027</b>    |

(\*) Lợi nhuận sau thuế dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu chưa loại trừ số trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2016 do Công ty tiến hành phân phối lợi nhuận sau thời điểm phát hành báo cáo này.

**27. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu pha loãng giá trị cổ phiếu do đó Công ty không xác định lãi suy giảm trên cổ phiếu.

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

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

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

|                           | <u>Năm 2016</u><br><u>VND</u> | <u>Năm 2015</u><br><u>VND</u> |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí nguyên vật liệu   | 19.015.864.411                | 27.651.737.119                |
| Chi phí nhân công         | 135.554.729.888               | 94.216.103.023                |
| Chi phí dụng cụ sản xuất  | 731.646.604                   | -                             |
| Khấu hao tài sản cố định  | 79.994.971.334                | 76.263.504.104                |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 59.224.759.844                | 89.807.501.030                |
| Chi phí bằng tiền khác    | 86.749.118.974                | 56.391.824.519                |
|                           | <u><b>381.271.091.055</b></u> | <u><b>344.330.669.795</b></u> |

**29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng công ty vừa có thể hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ đã trình bày tại Bảng cân đối kế toán, phần vốn thuộc sở hữu của cổ đông Công ty bao gồm vốn góp, quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp kế toán mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu được trình bày tại Thuyết minh số 3.13.

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

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

**29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

**Các loại công cụ tài chính**

|                                      | Giá trị ghi sổ         |                        |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                      | 31/12/2016             | 01/01/2016             |
|                                      | VND                    | VND                    |
| <b>Tài sản tài chính</b>             |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 27.132.690.994         | 20.794.016.557         |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn      | 500.000.000.000        | 538.000.000.000        |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 65.631.037.045         | 64.251.810.685         |
| <b>Cộng</b>                          | <b>592.763.728.039</b> | <b>623.045.827.242</b> |
|                                      | 31/12/2016             | 01/01/2016             |
|                                      | VND                    | VND                    |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>         |                        |                        |
| Vay và nợ                            | 61.019.247.923         | 95.620.455.000         |
| Phải trả người bán và phải trả khác  | 27.615.757.811         | 22.510.768.091         |
| Chi phí phải trả                     | 76.812.213             | 194.186.964            |
| Dự phòng phải trả                    | 33.000.000.000         | 26.000.000.000         |
| <b>Cộng</b>                          | <b>121.711.817.947</b> | <b>144.325.410.055</b> |
| <b>Trạng thái ròng</b>               | <b>471.051.910.092</b> | <b>478.720.417.187</b> |

Tại ngày 31/12/2016, Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và Nợ phải trả tài chính do Thông tư 210/2009/TT-BTC (Thông tư 210) ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với Công cụ tài chính cũng như các qui định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc này. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và Thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

**Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất, rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và vận hành các chính sách nhằm kiểm soát rủi ro (phát hiện, ngăn ngừa và hạn chế ảnh hưởng của các rủi ro).

**Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá, lãi suất, giá hàng hóa và rủi ro về giá khác như giá cổ phần. Mục tiêu của việc quản lý rủi ro thị trường là quản lý và kiểm soát mức độ rủi ro trong giới hạn chấp nhận được trong khi vẫn tối đa hóa lợi nhuận.

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

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

***Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu***

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư ngắn hạn cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư cổ phiếu.

Một số khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà vì mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này nên rủi ro về giá là thấp.

***Quản lý rủi ro thanh khoản***

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các khoản nợ phải trả tài chính theo thời hạn thanh toán. Số liệu trình bày trên cơ sở dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả, bao gồm các khoản gốc và tiền lãi (nếu có).

***Quản lý rủi ro thanh khoản***

|  | <b>Dưới 1 năm<br/>VND</b> | <b>Từ 1-5 năm<br/>VND</b> | <b>Tổng<br/>VND</b>    |
|--|---------------------------|---------------------------|------------------------|
| <b>31/12/2016</b>                      |                           |                           |                        |
| Vay và nợ                              | 35.772.638.103            | 25.246.609.820            | 61.019.247.923         |
| Phải trả người bán và<br>phải trả khác | 27.615.757.811            | -                         | 27.615.757.811         |
| Chi phí phải trả                       | 76.812.213                | -                         | 76.812.213             |
| Dự phòng phải trả                      | 33.000.000.000            | -                         | 33.000.000.000         |
| <b>Cộng</b>                            | <b>96.465.208.127</b>     | <b>25.246.609.820</b>     | <b>121.711.817.947</b> |
| <b>01/01/2016</b>                      |                           |                           |                        |
| Vay và nợ                              | 35.358.480.000            | 60.261.975.000            | 95.620.455.000         |
| Phải trả người bán và<br>phải trả khác | 22.510.768.091            | -                         | 22.510.768.091         |
| Chi phí phải trả                       | 194.186.964               | -                         | 194.186.964            |
| Dự phòng phải trả                      | 26.000.000.000            | -                         | 26.000.000.000         |
| <b>Cộng</b>                            | <b>84.063.435.055</b>     | <b>60.261.975.000</b>     | <b>144.325.410.055</b> |



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

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

**Quản lý rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty quản lý rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn và các công cụ tài chính khác. Các khoản tiền gửi ngân hàng được quản lý tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Đối với các khoản đầu tư, Công ty lựa chọn đầu tư vào các chứng khoán có tính thanh khoản và với các đối tác có độ tín nhiệm cao. Đối với các khoản phải thu, Ban Tổng Giám đốc thiết lập chính sách tín dụng cụ thể thông qua việc phân tích tín nhiệm với các khách hàng để xác định các điều khoản thanh toán trong hợp đồng. Bên cạnh đó, các khoản phải thu và đầu tư ngắn hạn của Công ty chiếm tỷ trọng lớn là số dư với các bên liên quan, giá trị rủi ro tối đa là giá trị trình bày trên Báo cáo tài chính. Công ty đánh giá rủi ro tín dụng là thấp.

Bảng sau đây trình bày chi tiết tài sản tài chính theo mức đáo hạn. Số liệu được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu, bao gồm các khoản gốc và tiền lãi (nếu có).

|                                      | <b>Dưới 1 năm<br/>VND</b> | <b>Từ 1-5 năm<br/>VND</b> | <b>Tổng<br/>VND</b>    |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|
| <b>31/12/2016</b>                    |                           |                           |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 27.132.690.994            | -                         | 27.132.690.994         |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn  | 500.000.000.000           | -                         | 500.000.000.000        |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 65.631.037.045            | -                         | 65.631.037.045         |
| <b>Cộng</b>                          | <b>592.763.728.039</b>    | <b>-</b>                  | <b>592.763.728.039</b> |
| <b>01/01/2016</b>                    |                           |                           |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 20.794.016.557            | -                         | 20.794.016.557         |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn  | 538.000.000.000           | -                         | 538.000.000.000        |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 64.251.810.685            | -                         | 64.251.810.685         |
| <b>Cộng</b>                          | <b>623.045.827.242</b>    | <b>-</b>                  | <b>623.045.827.242</b> |

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức độ tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

**30. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Công ty chỉ thực hiện kinh doanh và theo dõi theo một bộ phận duy nhất là: kinh doanh dịch vụ cảng.

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

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

**31. THÔNG TIN KHÁC**

**31.1 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

|                   | <u>31/12/2016</u> | <u>01/01/2016</u> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ngoại tệ các loại | 5.767,93          | 23.416,92         |
| USD               | 5.767,93          | 23.416,92         |
| EURO              | 5,14              | 5,14              |

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

|  | <u>Năm 2016</u>               | <u>Năm 2015</u>              |
|--|-------------------------------|------------------------------|
|  | <u>VND</u>                    | <u>VND</u>                   |
| Tiền trả gốc vay theo khế ước thông thường | 145.211.014.331               | 34.382.800.180               |
| <b>Cộng</b>                                | <b><u>145.211.014.331</u></b> | <b><u>34.382.800.180</u></b> |

**31.3 HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT**

Công ty có các khoản tiền thuê đất theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng số 03/HĐTĐ ngày 09/01/2006, UBND thành phố Hải Phòng cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Cảng Đình Vũ thuê khu đất có diện tích 221.415 m<sup>2</sup> tại phường Đông Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng trong 40 năm kể từ ngày 19/08/2002 đến ngày 19/08/2042. Căn cứ Quyết định số 4120/QĐ-CT của Cục Thuế thành phố Hải Phòng ngày 03 tháng 12 năm 2014, Công ty được miễn tiền thuê đất của lô đất trên trong 15 năm từ tháng 03 năm 2005 đến hết tháng 02 năm 2020.
- Hợp đồng số 09/HĐTĐ – 2010 ngày 12/08/2010 giữa Tổng Công ty Công nghiệp Tàu thủy Phà Rừng và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Cảng Đình Vũ, Công ty được thuê diện tích đất 39.600 m<sup>2</sup> trong cụm công nghiệp Vinashin Đình Vũ. Tổng tiền thuê là 31.680.000.000 đồng. Thời hạn thuê đến ngày 30/06/2057.
- Ngày 09/12/2011 Tổng Công ty Công nghiệp Tàu thủy Phà Rừng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Cảng Đình Vũ, Công ty Cổ phần Bất động sản Minh Phương đã thực hiện ký kết biên bản thỏa thuận 3 bên. Theo đó, Công ty Cổ phần Bất động sản Minh Phương có trách nhiệm kế thừa quyền và nghĩa vụ của Tổng Công ty Công nghiệp Tàu thủy Phà Rừng đối với Công ty theo hợp đồng 09/HĐTĐ – 2010.
- Hợp đồng giữ đất số 01/2012/HĐGD-MP ký ngày 12/10/2012 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Cảng Đình Vũ và Công ty Cổ phần Bất động sản Minh Phương. Theo hợp đồng, các bên có trách nhiệm thừa kế quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng số 09/HĐTĐ – 2010 ngày 12/08/2010. Cụ thể, Công ty Cổ phần Bất động sản Minh Phương sẽ bàn giao mặt bằng, cung cấp các tiện ích sử dụng trong khu công nghiệp (cung cấp điểm nối điện, nước sinh hoạt, nước thải, đường giao thông, hệ thống phòng cháy chữa cháy) cho Công ty và phối hợp hoàn thiện hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty.

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

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

**31. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**

**31.3 HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT (TIẾP)**

- Hợp đồng thuê đất số 27/2015/HĐTD-MP ký ngày 12/06/2015 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Minh Phương và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Cảng Đình Vũ. Theo hợp đồng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Cảng Đình Vũ được thuê diện tích đất là 44.417 m<sup>2</sup> với thời gian thuê tính từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 30/06/2057. Tổng giá trị tiền thuê cho toàn bộ thời gian thuê là 35.292.100.000 đồng (Đã bao gồm thuế giá trị gia tăng 10%), với đơn giá thuê đất như sau: Đơn giá thuê diện tích 39.587 m<sup>2</sup> là 800.000 đồng/ m<sup>2</sup> và đơn giá thuê diện tích 4.830 m<sup>2</sup> là 750.000 đồng/ m<sup>2</sup> (Hai đơn giá nêu trên đã bao gồm thuế giá trị gia tăng 10%).

**31.4 GIAO DỊCH VỚI BÊN LIÊN QUAN**

**a) Mua hàng từ bên liên quan**

|  | Năm 2016<br>VND       | Năm 2015<br>VND       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Mua hàng từ bên liên quan</b>       | <b>29.507.975.518</b> | <b>36.064.048.559</b> |
| - Công ty TNHH Tiếp Vận SITC - Đình Vũ | -                     | 40.243.500            |
| - Công ty Cổ phần Tiếp vận Đình Vũ     | 27.078.302.623        | 31.039.853.205        |
| - Công ty Cổ phần Cảng Hải Phòng       | 2.429.672.895         | 4.983.951.854         |

**b) Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị**

|   | Năm 2016<br>VND      | Năm 2015<br>VND      |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc</b> | <b>4.333.733.051</b> | <b>3.725.984.972</b> |
| Tiền lương, thưởng  | 4.333.733.051        | 3.725.984.972        |

**31.5 SỐ LIỆU SO SÁNH**

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



**Nguyễn Ngọc Hồng**  
Tổng Giám đốc

Hải Phòng, ngày 7 tháng 03 năm 2017

  
**Đoàn Minh Trung**  
Kế toán trưởng

  
**Lê Thị Hải Thành**  
Người lập

**PHỤ LỤC BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

| Chi tiêu  | Mã số     | Năm 2016<br>VND        |
|---|-----------|------------------------|
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |           |                        |
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>   | <b>01</b> | <b>316.915.454.331</b> |
| <b>Điều chỉnh cho các khoản</b>   |           |                        |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT  | 02        | 80.783.201.342         |
| Các khoản dự phòng  | 03        | -                      |
| (Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04        | 1.069.667.959          |
| (Lãi) hoạt động đầu tư  | 05        | (46.681.434.606)       |
| Chi phí lãi vay   | 06        | 2.774.971.856          |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                                | <b>08</b> | <b>354.861.860.882</b> |
| Giảm/(tăng) các khoản phải thu  | 09        | 33.241.792.341         |
| (Tăng)/giảm hàng tồn kho  | 10        | 710.768.560            |
| (Giảm)/tăng các khoản phải trả  | 11        | (27.502.941.568)       |
| Giảm chi phí trả trước  | 12        | (1.266.763.116)        |
| Tiền lãi vay đã trả   | 14        | (2.892.346.607)        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 15        | (30.444.096.345)       |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh   | 16        | -                      |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh   | 17        | (12.999.050.175)       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>  | <b>20</b> | <b>313.709.223.972</b> |


**PHỤ LỤC BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**


**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP)**  
(Theo phương pháp giám tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

| Chỉ tiêu   | Mã số     | Năm 2016                 |
|--|-----------|--------------------------|
|  |           | VND                      |
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                     |           |                          |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21        | (58.809.023.756)         |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác           | 23        | (1.090.000.000.000)      |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác   | 24        | 1.128.000.000.000        |
| Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                | 27        | 47.483.374.516           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>               | <b>30</b> | <b>26.674.350.760</b>    |
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                  |           |                          |
| Tiền thu từ đi vay   | 33        | 110.000.000.000          |
| Tiền trả nợ gốc vay  | 34        | (145.211.014.331)        |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                        | 36        | (298.839.260.750)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>            | <b>40</b> | <b>(334.050.275.081)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                         | <b>50</b> | <b>6.333.299.651</b>     |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                        | <b>60</b> | <b>20.794.016.557</b>    |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ        | 61        | 5.374.786                |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                       | <b>70</b> | <b>27.132.690.994</b>    |



**Nguyễn Ngọc Hồng**  
Tổng Giám đốc  
Hải Phòng, ngày 7 tháng 03 năm 2017

  
**Đoàn Minh Trung**  
Kế toán trưởng

  
**Lê Thị Hải Thành**  
Người lập