

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 36



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Phó chủ tịch (Bổ nhiệm từ 15/04/2014)
Bà Đào Thu Thủy	Phó chủ tịch (Bổ nhiệm từ 15/04/2014)
Ông Trần Văn Năm	Phó chủ tịch (Miễn nhiệm từ 15/04/2014)
Ông Nguyễn Văn Kiên	Phó chủ tịch (Miễn nhiệm từ 15/04/2014)
Ông Hán Công Khanh	Ủy viên (Bổ nhiệm từ 15/04/2014)
Ông Đoàn Văn Tuấn	Ủy viên (Bổ nhiệm từ 15/04/2014)
Bà Vũ Thị Luyến	Ủy viên (Miễn nhiệm từ 15/04/2014)
Ông Nguyễn Văn Trang	Ủy viên (Miễn nhiệm từ 15/04/2014)
Ông Đỗ Văn Bình	Ủy viên (Miễn nhiệm từ 15/04/2014)

Ban Tổng giám đốc

Ông Đoàn Văn Tuấn	Tổng giám đốc (Bổ nhiệm từ 19/09/2014)
Ông Trần Hoàng Hiệp	Tổng giám đốc (Bổ nhiệm từ 30/08/2014; Miễn nhiệm từ 19/09/2014)
Ông Đào Ngọc Thanh	Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ 30/08/2014)
Ông Bùi Đình Toàn	Phó Tổng giám đốc
Ông Lại Hồng Thanh	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Dũng	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Đức Minh	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Thái Bình	Phó Tổng giám đốc
Bà Đình Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Ông Nguyễn Văn Kiên	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ 09/10/2014)
Ông Đỗ Văn Bình	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ 14/10/2014)
Ông Nguyễn Văn Trang	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ 14/10/2014)
Ông Ngô Nguyên Hải	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ 04/10/2014)
Ông Doãn Thanh Tùng	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ 20/10/2014)

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM



Đinh Thị Minh Hằng

Phó Tổng giám đốc

(Giấy ủy quyền số 10/2014/UQ-TN ngày 14/10/2014)

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2015

Số : *118*.-15/BC-TC/III-VAE

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2015

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 Xây dựng Thành Nam

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 19 tháng 03 năm 2015, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



Báo cáo kiểm toán được lập thành sáu (06) bản bằng tiếng Việt và tiếng Anh. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam giữ 05 bản bằng tiếng Việt và tiếng Anh, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam giữ 01 bản tiếng Việt và Tiếng Anh. Các bản có giá trị pháp lý như nhau.



Woon

Trần Quốc Tuấn
Tổng giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0148-2013-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Nguyễn Vũ Huy
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2327-2013-034-1



Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
A TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		333.695.934.817	346.044.207.358
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110		33.608.350.696	44.350.922.561
1 Tiền	111	V.1.	33.608.350.696	44.350.922.561
II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	16.200	563.424.435
1 Đầu tư ngắn hạn	121		60.428	567.367.410
2 Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(44.228)	(3.942.975)
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		150.416.175.496	147.791.735.388
1 Phải thu của khách hàng	131		131.438.763.826	124.104.671.904
2 Trả trước cho người bán	132		10.606.718.859	11.187.688.202
5 Các khoản phải thu khác	135	V.3.	10.929.461.324	14.333.888.127
6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(2.558.768.513)	(1.834.512.845)
IV Hàng tồn kho	140		140.246.794.646	142.118.462.995
1 Hàng tồn kho	141	V.4.	140.246.794.646	142.118.462.995
V Tài sản ngắn hạn khác	150		9.424.597.779	11.219.661.978
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		118.252.270	428.044.083
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		540.719.573	45.009.417
4 Tài sản ngắn hạn khác	158		8.765.625.936	10.746.608.478
B TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260+269)	200		155.328.080.044	307.093.974.876
I Các khoản phải thu dài hạn	210		35.206.234.600	95.580.000
4 Phải thu dài hạn khác	218	V.5.	35.206.234.600	95.580.000
II Tài sản cố định	220		43.149.855.584	96.978.000.520
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.6.	39.101.900.234	40.593.974.548
- Nguyên giá	222		60.838.053.894	60.310.169.618
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21.736.153.660)	(19.716.195.070)
2 Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.7.	811.023.457	1.125.566.067
- Nguyên giá	225		2.105.570.691	2.105.570.691
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.294.547.234)	(980.004.624)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.8.	3.197.931.331	3.209.708.165
- Nguyên giá	228		3.284.111.989	3.272.561.989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(86.180.658)	(62.853.824)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9.	39.000.562	52.048.751.740
III Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10.	76.157.216.989	208.960.017.864
1 Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		50.387.921.686	41.801.228.237
3 Đầu tư dài hạn khác	258		26.199.647.501	167.450.105.501
4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(430.352.198)	(291.315.874)
V Tài sản dài hạn khác	260		814.772.871	1.060.376.492
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	652.511.508	892.486.247
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.17.	106.816.744	67.890.244
3. Tài sản dài hạn khác	268		55.444.619	100.000.001
VI Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		489.024.014.861	653.138.182.234

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
 (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
A NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		376.107.584.156	549.848.603.667
I Nợ ngắn hạn	310		219.309.250.566	332.616.760.595
1 Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12.	25.558.265.447	83.415.050.338
2 Phải trả người bán	312		72.769.396.313	100.772.498.625
3 Người mua trả tiền trước	313		20.300.080.940	24.900.896.748
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.13.	12.402.327.248	10.982.120.154
5 Phải trả người lao động	315		18.642.150.884	23.221.020.297
6 Chi phí phải trả	316	V.14.	3.568.691.512	13.375.833.028
9 Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.15.	63.775.301.222	73.668.076.401
11 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.293.037.000	2.281.265.004
II Nợ dài hạn	330		156.798.333.590	217.231.843.072
3 Phải trả dài hạn khác	333	VIII.3.	91.282.033.655	188.508.325.180
4 Vay và nợ dài hạn	334	V.16.	46.206.816.760	9.632.212.611
5 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.17.	1.056.779.165	560.546.176
8 Doanh thu chưa thực hiện	338	V.18.	18.252.704.010	18.530.759.105
B VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		103.471.392.006	93.339.926.259
I Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	103.471.392.006	93.339.926.259
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		90.000.000.000	50.000.000.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		725.125.800	30.225.000.000
4 Cổ phiếu quỹ	414		-	(873.770.000)
7 Quỹ đầu tư phát triển	417		477.988.514	4.156.741.244
8 Quỹ dự phòng tài chính	418		149.684.483	2.214.068.777
10 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		12.118.593.209	7.617.886.238
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
C LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		9.445.038.699	9.949.652.308
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400+439)	440		489.024.014.861	653.138.182.234

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM

Người lập

Kế toán trưởng



(Handwritten signature of Nguyễn Thị Oanh)

(Handwritten signature of Trần Trọng Đại)

(Handwritten signature of Đinh Thị Minh Hằng)

Nguyễn Thị Oanh

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2014	Năm 2013
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.20.	282.188.936.863	321.210.929.909
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		282.188.936.863	321.210.929.909
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.21.	264.514.750.580	300.630.587.522
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		17.674.186.283	20.580.342.387
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.22.	16.865.923.139	8.477.737.524
7 Chi phí tài chính	22	VI.23.	4.236.399.236	11.642.947.808
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.029.686.252	11.323.487.369
8 Chi phí bán hàng	24		-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		14.244.660.901	14.121.256.137
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		16.059.049.285	3.293.875.966
11 Thu nhập khác	31		475.661.474	75.454.639
12 Chi phí khác	32		1.819.815.875	635.007.405
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(1.344.154.401)	(559.552.766)
14 Lãi hoặc lỗ trong Công ty liên kết, liên doanh	45		(441.624.826)	(619.184.367)
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45)	50		14.273.270.058	2.115.138.833
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		3.681.945.810	342.171.017
17 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.24.	457.306.489	560.546.176
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		10.134.017.759	1.212.421.640
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		(353.748.899)	(834.486.352)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	62		10.487.766.658	2.046.907.993
19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.25.	1.498	413

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc





Nguyễn Thị Oanh

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2014	Năm 2013
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		14.273.270.058	2.115.138.833
2. Điều chỉnh cho các khoản			(8.151.817.863)	9.257.745.697
- Khấu hao tài sản cố định	02		3.825.025.778	4.328.479.766
- Các khoản dự phòng	03		859.393.246	2.083.516.086
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16.865.923.139)	(8.477.737.524)
- Chi phí lãi vay	06		4.029.686.252	11.323.487.369
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		6.121.452.195	11.372.884.530
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(3.120.819.335)	(16.585.580.984)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.871.668.349	36.644.841.025
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(17.021.301.536)	(4.478.674.478)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(549.766.552)	135.280.547
- Tiền lãi vay đã trả	13		(11.660.739.263)	(1.254.982.347)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(1.479.850.407)	(2.151.382.771)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		17.788.719.945	924.367.862
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(1.147.583.043)	(18.037.688.830)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(9.198.219.646)	6.569.064.553
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.500.879.817)	(2.454.205.852)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		283.000.000	13.644.830.290
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.347.000	200.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(964.615.000)	(3.443.950.399)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		6.051.447.000	4.721.428.571
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16.865.529.341	3.434.848.285
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		19.737.828.524	16.102.950.895
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		99.783.936.488	14.563.552.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(120.689.657.950)	(14.445.102.137)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		(376.459.280)	(409.615.260)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(21.282.180.742)	(291.165.397)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(10.742.571.865)	22.380.850.051
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		44.350.922.561	21.970.072.510
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.01	33.608.350.696	44.350.922.561

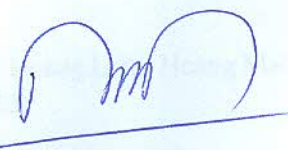
Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Oanh

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam (gọi tắt là 'Công ty') tiền thân là Công ty TNHH Xây dựng Thành Nam được thành lập ngày 01/06/1993 theo Quyết định số 2162/QĐ-UB của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội, sau đó được chuyển đổi thành Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103003621 ngày 04/02/2004 (đăng ký lần đầu) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 14 lần thay đổi Giấy đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ mười bốn ngày 02/10/2014 thì Vốn điều lệ của Công ty là 90.000.000.000 đồng (Chín mươi tỷ đồng)

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và cho thuê thiết bị.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Hoàn thiện công trình xây dựng; Cho thuê xe có động cơ;
 - Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính: Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tư vấn tài chính, kế toán, kiểm toán, thuế, chứng khoán); Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng;
 - Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Cơ sở lưu trú ngắn ngày;
 - Kho bãi và lưu giữ hàng hoá; Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng;
 - Vận tải hàng hoá bằng đường bộ; Vận chuyển hành khách bằng ô tô theo hợp đồng và tuyến cố định;
 - Bán buôn khí đốt và các sản phẩm liên quan; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
 - Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp; Sản xuất máy khai thác mỏ và xây dựng;
 - Sản xuất các thiết bị nâng, hạ và bốc xếp; Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại; các dịch vụ xử lý, gia công, kim loại;
 - Sản xuất các cấu kiện kim loại, thùng, bể chứa và nồi hơi; Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
 - Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao; Sản xuất thủy tinh và sản phẩm từ thủy tinh;
 - Sản xuất hóa chất (trừ hóa chất Nhà nước cấm); Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
 - Khai thác gỗ và lâm sản (trừ các loại Nhà nước cấm); Hoạt động của các đại lý du lịch, kinh doanh tua du lịch;
 - Kinh doanh dịch vụ bất động sản: Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quản cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
 - Đại lý mua, đại lý bán và ký gửi hàng hóa; Kinh doanh bất động sản;
 - Sản xuất và buôn bán: vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị xây dựng, tấm trần, vật liệu chống thấm, đồ dùng gia dụng, hàng trang trí nội thất, hàng thủ công mỹ nghệ;
 - Xây lắp đường dây và trạm biến áp đến 35KV; Lắp đặt điện nước, điện lạnh, trang trí nội ngoại thất công trình;
 - Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật cơ sở hạ tầng;
 - Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm - Hoàng Liệt - Hoàng Mai - Hà Nội
Tel: 04 35 632 763 Fax: 04 35 632 762

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

4. Danh sách các Công ty con được hợp nhất của Công ty

Tổng số các Công ty con: 05 Công ty

Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 05 Công ty

Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: 0 Công ty

Danh sách các Công ty con được hợp nhất:

1. Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội
 - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 56,01%
 - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 56,01%
2. Công ty CP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Thành Nam - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội
 - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 53,3%
 - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 53,3%
3. Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô - Địa chỉ: Tầng 4, Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội
 - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%
 - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%
4. Công ty CP Truyền thông BRIQ - Địa chỉ: Tầng 5, Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội
 - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 92%
 - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%
5. Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh - Địa chỉ: Phòng 501, Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội
 - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 53,6%
 - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%

5. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

1. Công ty TNHH Kính Thành Nam - Địa chỉ: Số 2, Đường TS17, Khu công nghiệp Tiên Sơn, Tỉnh Bắc Ninh
 - Tỷ lệ phần sở hữu: 25,8%
 - Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,8%
2. Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội
 - Tỷ lệ phần sở hữu: 25%
 - Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20%
3. Công ty Cổ phần ĐT PT Công nghệ Thành Nam - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội
 - Tỷ lệ phần sở hữu: 36,4%
 - Tỷ lệ quyền biểu quyết: 36,4%
4. Công ty TNHH BMS Thành Nam - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội
 - Tỷ lệ phần sở hữu: 25%
 - Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

5. Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội
- Tỷ lệ phần sở hữu: 20,7%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20%
6. Công ty CP Coma Land Đầu tư và Phát triển Bất động sản - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội
- Tỷ lệ phần sở hữu: 31,2%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 31,2%
7. Công ty CP Đầu tư và Thương mại COTALAND - Địa chỉ: Đường Hồ Xuân Hương, phường Bắc Sơn, Thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa
- Tỷ lệ phần sở hữu: 20,4%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20,4%

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo phương pháp giá gốc, phù hợp với các quy định của Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 01 – Chuẩn mực chung.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam.

Áp dụng hướng dẫn kế toán:

Ngày 06/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC ("Thông tư 210") hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư 210 yêu cầu trình bày các thông tin cũng như ảnh hưởng của việc trình bày này đối với một số các công cụ tài chính nhất định trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31/12/2011. Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và trình bày các thuyết minh bổ sung về việc áp dụng này trong báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 tại thuyết minh số VI.26.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Riêng Chuẩn mực kế toán số 28 - Báo cáo bộ phận Công ty chưa áp dụng trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức ghi sổ trên máy vi tính, sử dụng phần mềm kế toán Effect.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Các công ty con

Các công ty con là các đơn vị do Công ty kiểm soát. Sự kiểm soát được hiểu là khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết trực tiếp tại một công ty hoặc có khả năng trực tiếp chi phối các chính sách tài chính hay hoạt động của một đơn vị để thu được các lợi ích kinh tế từ hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát, có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi. Báo cáo tài chính của các công ty con được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính của các Công ty mà Công ty nắm giữ trực tiếp từ 50% vốn cổ phần trở lên tại ngày 31/12/2014. Các nghiệp vụ luân chuyển nội bộ và số dư nội bộ giữa Công ty với các Công ty con và giữa các Công ty con với nhau đã được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm: giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu từ ngày hợp nhất kinh doanh.

Trên Báo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, lợi ích của cổ đông thiểu số được xác định và trình bày riêng biệt trong mục "Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số". Lợi ích của cổ đông thiểu số được xác định căn cứ vào tỷ lệ lợi ích của cổ đông thiểu số và lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của các Công ty con.

Các công ty liên kết

Các công ty liên kết là các đơn vị mà Công ty có những ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với chính sách tài chính và hoạt động.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các Công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại Công ty liên kết đó không được ghi nhận.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003.

Các khoản tiền có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế. Tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán số dư các khoản tiền có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố tại thời điểm khoá sổ lập Báo cáo tài chính theo quy định tại thông tư 179/2012/TT-BTC ngày 24/10/2012 của Bộ Tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được tính theo giá gốc.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Phương pháp bình quân gia quyền

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Tại thời điểm 31/12/2014, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

4.1 Nguyên tắc ghi nhận phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định hữu hình thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao <năm >
Nhà cửa vật kiến trúc	25
Máy móc, thiết bị	6 - 7
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	6 - 7
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5

4.2 Nguyên tắc ghi nhận phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là quyền sử dụng đất không có thời hạn và phần mềm kế toán.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình là phần mềm kế toán trong thời gian là 3 năm.

Riêng quyền sử dụng đất không xác định thời gian sử dụng nên không tính khấu hao theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

4.3 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ thuê tài chính và khấu hao

Tài sản cố định thuê tài chính của Công ty là phương tiện vận tải được ghi nhận là TSCĐ thuê tài chính theo hợp đồng thuê mua với Công ty cho thuê tài chính Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam, phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 06 – Thuê tài sản. Quyền sở hữu tài sản có thể chuyển giao vào cuối thời hạn thuê.

Các tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với các tài sản thuộc sở hữu của Công ty hoặc trên thời gian đi thuê. Thời gian khấu hao đối với tài sản cố định thuê tài chính - phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn là 4 năm.

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn của Công ty bao gồm cổ phiếu có thời hạn thu hồi dưới một năm, được ghi nhận theo giá gốc bắt đầu từ ngày mua hoặc cho vay.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu, là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phải phản ánh phần sở hữu của nhà đầu tư trong kết quả kinh doanh của bên nhận đầu tư.

Các khoản đầu tư dài hạn khác được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh chỉ phản ánh khoản thu nhập của nhà đầu tư được phân chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Khoản đầu tư dài hạn khác vào Công ty Kinh doanh Bất động sản Viglacera theo hợp đồng góp vốn và phân chia diện tích căn hộ chung cư, chỗ để xe ô tô của Dự án công trình Khu nhà ở cao cấp Viglacera được ghi nhận theo giá gốc bắt đầu từ ngày góp vốn.

Khi giá trị thuần của có thể thực hiện được của các khoản đầu tư ngắn hạn (dài hạn khác) giảm xuống thấp hơn giá gốc, Công ty trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Tại thời điểm 31/12/2014, Công ty đã trích lập bổ sung dự phòng theo số chênh lệch giữa số dự phòng phải lập năm nay cao hơn số dự phòng đã lập năm trước.

6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Các khoản vay ngắn hạn (dài hạn) của Công ty được ghi nhận theo hợp đồng, khế ước vay, phiếu thu, phiếu chi và chứng từ ngân hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính. Riêng chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay.

7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác

Chi phí trả trước được vốn hoá để phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ sau, bao gồm các loại chi phí: Công cụ, dụng cụ thuộc tài sản lưu động xuất dùng một lần với giá trị lớn và công cụ, dụng cụ có thời gian sử dụng dưới một năm.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là khoản trích trước chi phí lãi vay đối với các hợp đồng vay quy định trả lãi vay sau, giá trị ghi nhận được xác định dựa vào hợp đồng, kế ước vay và thời gian vay thực tế.

9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Vốn đầu tư chủ sở hữu tăng trong kỳ được ghi nhận từ trả cổ tức bằng cổ phiếu; phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu từ thặng dư vốn cổ phần, quỹ dự phòng tài chính và quỹ đầu tư phát triển theo Nghị quyết Đại hội cổ đông Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam số 01/2014/NQĐHCD-TN ngày 15/04/2014.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu xây lắp, doanh thu cho thuê thiết bị, văn phòng, doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản, doanh thu bán chứng khoán và doanh thu từ tiền lãi tiền gửi ngân hàng, thu cổ tức.

Do các hợp đồng xây dựng của Công ty quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng, Doanh thu xây lắp được xác định theo giá trị khối lượng thực hiện, được khách hàng xác nhận bằng nghiệm thu, quyết toán, đã phát hành hoá đơn GTGT, phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 15 – "Hợp đồng xây dựng".

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê thiết bị, văn phòng, môi giới bất động sản được xác định khi dịch vụ hoàn thành, đã có nghiệm thu, thanh lý, đã phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán, phù hợp với 4 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia, được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

Doanh thu từ hoạt động mua, bán chứng khoán được ghi nhận bằng số chênh lệch giữa giá bán lớn hơn giá gốc, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, chênh lệch tỷ giá...

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

13. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

13.1 Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu, phải trả

Nguyên tắc xác định khoản phải thu khách hàng dựa theo Hợp đồng và ghi nhận theo Hoá đơn bán hàng xuất cho khách hàng.

Khoản trả trước cho người bán được hạch toán căn cứ vào phiếu chi, chứng từ ngân hàng và Hợp đồng kinh tế.

Nguyên tắc xác định khoản phải trả người bán dựa theo Hợp đồng, phiếu nhập kho và ghi nhận theo Hoá đơn bán hàng của bên bán.

Khoản người mua trả trước được ghi nhận căn cứ vào hợp đồng, phiếu thu, chứng từ ngân hàng.

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

13.2 Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí xây dựng công trình thi công tầng tum chống nóng tòa nhà Cotana Group, được ghi nhận theo giá gốc, tại thời điểm có nghiệm thu, quyết toán từng hạng mục công trình, công trình hoặc khi chi phí thực tế phát sinh có đầy đủ hoá đơn, chứng từ hợp pháp.

13.3 Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay ngắn hạn, dài hạn

Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước vay và các hợp đồng vay. Các khoản vay có thời hạn từ 1 năm tài chính trở xuống được Công ty ghi nhận là vay ngắn hạn. Các khoản vay có thời hạn trên 1 năm tài chính được Công ty ghi nhận là vay dài hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

13.4 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT là 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 22% trên lợi nhuận chịu thuế.

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế Thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

13.5 Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán của Công ty bao gồm giá vốn hoạt động xây lắp và giá vốn dịch vụ.

Giá vốn hoạt động xây lắp được xác định như sau:

- Đối với các công trình do Công ty giao khoán cho các đội thi công thì giá vốn được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh phù hợp với tỉ lệ giao khoán trong hợp đồng và doanh thu ghi nhận trong kỳ.
- Đối với các công trình do Công ty trực tiếp thi công thì giá vốn được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất

1. Tiền	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Tiền mặt	559.560.626	800.434.803
Tiền gửi ngân hàng	33.048.790.070	43.550.487.758
Tổng cộng	33.608.350.696	44.350.922.561

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2014		01/01/2014	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)
Đầu tư cổ phiếu ngắn hạn	1	60.428	81	5.578.075
- GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	1	60.428	1	60.428
- DV Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam	-	-	80	5.517.647

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014
 (tiếp theo)

Đầu tư ngắn hạn khác	-		561.789.335
Đầu tư cho vay			
- Công ty CP Kính Thành Nam vay	-		561.789.335
Dự phòng đầu tư ngắn hạn			
Dự phòng đầu tư chứng khoán ngắn hạn	1	(44.228)	81 (3.942.975)
- GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	1	(44.228)	1 (49.328)
- PVS: Tổng Công ty CP DV Kỹ thuật Dầu khí Việt	-	-	80 (3.893.647)
Tổng cộng		16.200	563.424.435
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác		31/12/2014	01/01/2014
		VND	VND
Khoản cho vay		-	6.000.000.000
Công ty CP Tư vấn và Thương mại Thăng Long		-	6.000.000.000
Phải thu khác		10.929.461.324	8.333.888.127
Ông Nguyễn Thanh Dương		600.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Thông		3.491.731.424	3.493.127.728
Ông Nguyễn Quang Thịnh		2.111.011.823	2.111.011.823
Công ty Comaland		-	-
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính - NH TMCP NT VN		97.902.180	-
Phải thu CBVN về BHXH, BHYT		607.464.158	535.881.258
Công ty TNHH MTV Thực phẩm Hà Nội		1.000.000.000	-
Công ty CP Kính Thành Nam		510.342.335	-
Nguyễn Tấn Thịnh		543.400.000	-
Công ty TNHH MTV Gia Khiêm		295.000.000	-
Trần Đức Dũng		170.000.000	-
Các đối tượng khác		1.502.609.404	2.193.867.318
Tổng cộng		10.929.461.324	14.333.888.127
4. Hàng tồn kho		31/12/2014	01/01/2014
		VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu		25.818.145	597.598.870
Công cụ, dụng cụ		115.365.843	138.439.011
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)		140.105.610.658	141.382.425.114
Tổng cộng giá gốc hàng tồn kho		140.246.794.646	142.118.462.995
(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là chi phí sản xuất kinh doanh của các công trình: Công trình CT 17 Việt Hưng Green House; Công trình 671 Hoàng Hoa Thám; Trụ sở Công ty HUD kết hợp văn phòng cho thuê HUD TOWER; Công trình CT17 Việt Hưng - GH5.			
5. Phải thu dài hạn khác		31/12/2014	01/01/2014
		VND	VND
Công ty Kinh doanh Bất động sản Viglacera		35.110.654.600	-
Các khoản phải thu dài hạn khác		95.580.000	95.580.000
Tổng cộng		35.206.234.600	95.580.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014
(tiếp theo)

6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Đơn vị tính: VND					
	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2014		37.953.504.331	14.787.851.199	6.757.976.157	810.837.931	60.310.169.618
Mua trong năm		-	-	2.175.036.364	40.000.000	2.215.036.364
Đầu tư XDCB hoàn thành		-	-	-	-	-
Tăng khác		-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư		-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán		-	-	(1.514.114.681)	(73.191.949)	(1.587.306.630)
Giảm khác (*)		-	(61.754.549)	-	(38.090.909)	(99.845.458)
Số dư ngày 31/12/2014		37.953.504.331	14.726.096.650	7.418.897.840	739.555.073	60.838.053.894
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2014		3.622.590.030	10.714.704.274	4.770.005.810	608.894.956	19.716.195.070
Khấu hao trong năm		1.046.382.916	1.870.846.384	520.770.919	49.156.115	3.487.156.334
Tăng khác		-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư		-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán		-	-	(1.314.114.681)	(73.191.949)	(1.387.306.630)
Giảm khác (*)		-	(49.123.438)	-	(30.767.676)	(79.891.114)
Số dư ngày 31/12/2014		4.668.972.946	12.536.427.220	3.976.662.048	554.091.446	21.736.153.660
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2014		34.330.914.301	4.073.146.925	1.987.970.347	201.942.975	40.593.974.548
Tại ngày 31/12/2014		33.284.531.385	2.189.669.430	3.442.235.792	185.463.627	39.101.900.234

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.991.776.967 VND

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 7.393.280.527 VND

(*) Giảm khác là những TSCĐ có nguyên giá dưới 30.000.000 VND được phân loại lại theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

7. Tăng, giảm Tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2014	1.528.205.236	577.365.455	2.105.570.691
Thuê tài chính trong năm	-	-	-
Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2014	1.528.205.236	577.365.455	2.105.570.691
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2014	422.220.572	557.784.052	980.004.624
Khấu hao trong năm	218.315.034	96.227.576	314.542.610
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-
Tăng khác	269.101.324	-	269.101.324
Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-
Giảm khác	-	(269.101.324)	(269.101.324)
Số dư ngày 31/12/2014	909.636.930	384.910.304	1.294.547.234
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2014	1.105.984.664	19.581.403	1.125.566.067
Tại ngày 31/12/2014	618.568.306	192.455.151	811.023.457

8. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2014	3.153.499.999	119.061.990	3.272.561.989
Mua trong năm	-	11.550.000	11.550.000
Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp	-	-	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-
Tăng khác	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2014	3.153.499.999	130.611.990	3.284.111.989
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2014	-	62.853.824	62.853.824
Khấu hao trong năm	-	23.326.834	23.326.834
Tăng khác	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2014	-	86.180.658	86.180.658
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2014	3.153.499.999	56.208.166	3.209.708.165
Tại ngày 31/12/2014	3.153.499.999	44.431.332	3.197.931.331

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Thi công tầng tum chống nóng toà nhà Cotana Group	39.000.562	-
Công trình Nhà xưởng tại KCN Ngọc Liệp	-	1.840.674.739
Công trình nhà liền kề Khu đô thị mới Đông Sơn - Thanh Hóa	-	49.494.931.095
Công trình Công cộng VP5 Linh Đàm	-	713.145.906
Tổng cộng	39.000.562	52.048.751.740

10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2014		01/01/2014	
	Số lượng (cổ phần)	Giá trị (VND)	Số lượng (cổ phần)	Giá trị (VND)
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết		50.387.921.686		41.801.228.237
Công ty TNHH Kính Thành Nam	-	1.670.728.758	-	1.712.652.513
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	40.000	553.579.192	40.000	512.430.153
Công ty CP ĐT PT Công nghệ Thành Nam	500.000	4.827.431.269	500.000	4.600.768.755
Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	3.386.763.968	-	3.703.323.278
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	60.000	688.970.460	60.000	684.002.978
Công ty CP Đầu tư và Thương mại COTALAND	947.312	9.474.395.390	-	-
Công ty CP ComaLand Đầu tư và Phát triển Bất động sản	3.119.385	29.786.052.649	3.119.385	30.588.050.560
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		26.199.647.501		167.450.105.501
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	1.400.000	14.000.000.000	1.400.000	14.000.000.000
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	5.936	59.360.200	5.936	59.360.200
Công ty CP Đầu tư và XNK Thành Nam	55.000	550.000.000	55.000	550.000.000
Công ty CP Kinh doanh bất động sản Viglacera (i)	-	3.858.042.000	-	130.600.000.000
Công ty cổ phần ĐT PT. Bất Động Sản HUDLAND	1.012.000	5.060.000.000	2.212.000	11.060.000.000
Công ty CP ĐT & PT Bất Động Sản Thành Nam	163.773	1.637.727.613	163.773	1.637.727.613
Công ty CP Xây dựng dân dụng và công nghiệp Thành Nam	53.402	534.017.688	53.402	534.017.688

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	50.000	500.000.000	50.000	500.000.000
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	-	-	850.850	8.508.500.000
Trái phiếu Chính phủ	-	500.000	-	500.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(430.352.198)		(291.315.874)
Công ty CP ĐT & PT Bất Động Sản Thành Nam		(301.265.390)		-
Công ty CP XD dân dụng và công nghiệp Thành Nam		(43.031.198)		(1.078.686)
Công ty CP Hudland TM và Dịch vụ		(43.853.622)		(290.237.187)
Công ty CP Thương mại & Xây dựng Kinh Đô		(724.563)		-
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam		(41.477.425)		-
Tổng cộng		76.157.216.989		208.960.017.864

Lý do thay đổi với từng khoản đầu tư/ loại cổ phiếu, trái phiếu

(i) Khoản góp vốn theo hợp đồng góp vốn kinh doanh với Công ty Kinh doanh Bất động sản Viglacera về đầu tư vào Dự án Khu nhà ở Viglacera.

11. Chi phí trả trước dài hạn	31/12/2014		01/01/2014		
	VND		VND		
Chi phí công cụ dụng cụ	598.192.081		752.318.721		
Chi phí sửa chữa lớn	54.319.427		140.167.526		
Tổng cộng	652.511.508		892.486.247		
12. Vay và nợ ngắn hạn	Lãi suất (%/năm)	31/12/2014		01/01/2014	
		VND		VND	
Vay ngắn hạn		25.499.604.449		83.035.049.451	
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam</i>		<i>19.995.221.449</i>		<i>79.945.666.451</i>	
Vay ngân hàng		12.688.666.970		41.134.276.927	
<i>Ngân hàng NNo & PTINT Việt Nam - CN Hùng Vương</i>		-		41.134.276.927	
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (1)</i>		12.688.666.970		-	
Vay cá nhân (2)		7.306.554.479		38.811.389.524	
- Nguyễn Tiến Dũng	12%	1.200.000.000		-	
- Lương Ngọc Huyền	12%	2.310.044.426		6.127.466.822	
- Đặng Thị Lê Anh	12%	471.824.252		419.243.191	
- Phạm Cao Sơn	0%	1.857.619.900		3.964.570.500	
- Đoàn Văn Tuấn	12%	-		2.617.930.272	
- Đinh Thị Minh Hằng	12%	-		10.008.614.713	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

- Đào Ngọc Thanh	12%	1.467.065.901	7.370.412.684
- Công ty CP Thấp nước Hà Nội	12%	-	1.303.151.342
- Đặng Thu Vịnh	12%	-	7.000.000.000
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam		1.207.500.000	1.200.000.000
Vay cá nhân		1.207.500.000	1.200.000.000
- Đào Ngọc Thanh	6%	1.000.000.000	1.000.000.000
- Nguyễn Vũ Thành	18%	150.000.000	200.000.000
- Trần Đức Dũng	12%	57.500.000	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh		196.883.000	884.383.000
Vay cá nhân		196.883.000	884.383.000
- Đào Ngọc Thanh	0%	-	500.000.000
- Đào Thị Hòa	0%	196.883.000	384.383.000
Công ty CP Xây dựng và Hạ tầng kỹ thuật Thành Nam		50.000.000	965.000.000
Vay ngân hàng		-	250.000.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long		-	250.000.000
Vay cá nhân		50.000.000	715.000.000
- Đoàn Văn Tuấn	14,4%	50.000.000	-
- Vũ Thị Hoa	14,4%	-	715.000.000
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Nam Thành Đô		4.050.000.000	40.000.000
Vay cá nhân		4.050.000.000	40.000.000
- Nguyễn Huy Đức		450.000.000	40.000.000
- Đào Mạnh Hải		1.000.000.000	-
- Trần Văn Năm		1.000.000.000	-
- Nguyễn Quang Huy		1.000.000.000	-
- Nguyễn Hoàn Kiên		600.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả		58.660.998	380.000.887
Công ty CP ĐT&XD Thành Nam		27.168.765	108.675.012
- Công ty cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP NT Việt Nam		27.168.765	108.675.012
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh		31.492.233	271.325.875
- Công ty cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP NT Việt Nam		31.492.233	271.325.875
Tổng cộng		25.558.265.447	83.415.050.338

(1) Hợp đồng tín dụng ngày 18/11/2014, hạn mức tín dụng là 643.830.000 đồng, vay để tạm ứng mua sàn gỗ Newsky, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất cho vay là 8,8%. Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, đảm bảo 100% số dư tiền gửi từ hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo chuyển 100% khối lượng thanh toán theo các Hợp đồng kinh tế đã ký kết giữa bên vay và các đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng về tài khoản tiền gửi của Bên vay tại Ngân hàng TMCP ĐT&PT chi nhánh Nam Hà Nội, đảm bảo bằng toàn bộ Doanh thu từ các nguồn hợp pháp khác của Doanh nghiệp;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

Hợp đồng tín dụng số 01/2014/HĐ ngày 21/11/2014, hạn mức tín dụng là 2.197.259.500 đồng, vay để thanh toán tiền mua thiết bị vệ sinh, thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất vay là 8,8%. Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, đảm bảo 100% số dư tiền gửi từ hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo chuyển 100% khối lượng thanh toán theo các Hợp đồng kinh tế đã ký kết giữa bên vay và các đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng về tài khoản tiền gửi của Bên vay tại Ngân hàng TMCP ĐT&PT chi nhánh Nam Hà Nội, đảm bảo bằng toàn bộ Doanh thu từ các nguồn hợp pháp khác của Doanh nghiệp.

(2) Các khoản vay tổ chức, cá nhân với thời hạn vay không quá 12 tháng, mục đích vay bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2014	Số phải nộp	Số đã nộp	Đơn vị tính: VND 31/12/2014
Thuế GTGT hàng bán nội địa	8.694.313.863	10.511.969.569	12.357.428.437	6.848.854.995
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.589.164.010	3.855.152.632	1.479.850.407	3.964.466.235
Thuế Thu nhập cá nhân	68.539.286	195.093.735	90.212.730	173.420.291
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	15.169.968	411.588.032	240.969.000	185.789.000
Các loại thuế khác	614.933.027	1.076.315.166	461.451.466	1.229.796.727
Cộng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	10.982.120.154			12.402.327.248

14. Chi phí phải trả

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Chi phí lãi vay	3.428.715.661	13.072.978.595
Chi phí kiểm toán	139.975.851	28.636.364
Chi phí vật tư phải trả	-	274.218.069
Tổng cộng	3.568.691.512	13.375.833.028

15. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
<i>Kinh phí công đoàn</i>	<i>124.191.450</i>	<i>106.182.100</i>
<i>Bảo hiểm xã hội</i>	<i>714.414.608</i>	<i>1.150.040.547</i>
<i>Bảo hiểm y tế</i>	<i>71.977.330</i>	<i>374.985.006</i>
<i>Bảo hiểm thất nghiệp</i>	<i>182.934.831</i>	<i>162.843.495</i>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>62.681.783.003</i>	<i>71.874.025.253</i>
Bùi Phương Nam	563.366.000	-
Nguyễn Thị Kiều Anh	33.650.813	-
Trần Văn Năm	250.000.000	1.655.000.000
Công ty CP ĐT&PT Bất động sản Thành Nam	-	300.000.000
Bà Phạm Thị Hải An	1.549.251.120	1.549.251.120
Ông Nguyễn Thanh Hiền	169.001.712	169.001.712
Ông Phạm Cao Sơn	2.124.387.000	1.339.837.000
Đối tượng khác	2.641.821.812	-
Dư Có TK 141 của các đối tượng:	55.350.304.546	66.860.935.421

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

Nguyễn Hồng Phú - Xí nghiệp 1	2.471.988.852	2.471.988.852
Phạm Cao Sơn - Xí nghiệp 2	17.218.543.277	15.717.045.232
Nguyễn Văn Thắng - Xí Nghiệp Xây dựng số 2	516.523.795	671.219.752
Đâu Minh Luân - Xí Nghiệp 6	968.451.724	1.352.012.524
Ngô Huy Hùng - Xí nghiệp 7	4.226.924.802	4.661.425.254
Đoàn Văn Tuấn - Xí Nghiệp Xây dựng số 8	3.050.000	3.279.491.033
Quan Vi Dân - Xí Nghiệp Xây dựng số 9	891.964.076	967.464.076
Bùi Đình Toàn - Xí nghiệp 10	14.736.371.524	15.396.310.124
Trần Văn Quyền - Xí nghiệp Mộc và Nội thất Thành Nam	2.026.335.777	1.930.526.495
Nguyễn Văn Dân	1.404.241.400	615.725.274
Nguyễn Huy Đức	-	1.600.000.000
Ông Nguyễn Thanh Hiền	538.936.212	733.876.214
Ông Khuất Văn Mậu	1.555.564.651	1.868.591.975
Nguyễn Ngọc Tuyền	147.416.501	156.516.501
Đoàn Văn Tuấn	888.620.475	1.335.967.195
Nguyễn Huy Thanh	485.685.247	2.369.516.291
Trần Văn Sâm	802.440.994	2.789.157.303
Lê Thanh Bình	1.755.676.657	2.923.626.440
Vũ Thanh Tùng	1.227.674.541	1.230.835.664
Trần Nhu Hải Bằng	324.401.613	1.281.759.253
Nguyễn Văn Trãi	841.458.727	1.171.992.394
Đối tượng khác	2.318.033.700	2.335.887.574
Tổng cộng	63.775.301.222	73.668.076.401

16. Vay và nợ dài hạn	Lãi suất (%/năm)	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
a) Vay dài hạn		46.206.816.760	9.605.043.862
Văn phòng Công ty		44.206.816.760	7.605.043.862
Vay ngân hàng		1.666.000.000	30.708.750
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Thăng Long (i)		1.666.000.000	-
Ngân hàng NNo & PT NT Việt Nam		-	30.708.750
VND		-	29.655.000
USD		-	1.053.750
Vay đối tượng khác		42.540.816.760	7.574.335.112
- Đào Ngọc Thanh	12,5%	10.972.211.303	4.179.675.812
- Đặng Thu Vịnh	12%	9.000.000.000	2.000.000.000
- Đinh Thị Minh Hằng	12%	19.621.383.513	-
- Đoàn Văn Tuấn	12%	2.947.221.944	-
- Công ty CP Kinh Doanh PT Nhà và Đô thị Hà Nội	12,5%	-	1.394.659.300
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh		2.000.000.000	2.000.000.000
Vay cá nhân		2.000.000.000	2.000.000.000
- Đào Thị Hòa	5%	2.000.000.000	2.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

b) Nợ dài hạn	-	27.168.749
<i>Công ty cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP NT Việt Nam</i>	-	27.168.749

Tổng cộng	46.206.816.760	9.632.212.611
------------------	-----------------------	----------------------

(i) Hợp đồng tín dụng trung hạn dài hạn số 150.14.068.306488.TD ngày 4/7/2014. Hạn mức vay là 926.000.000 đồng. Mục đích vay để thanh toán tiền mua ô tô Fortuner V2.7 4x4 mới 100%. Thời hạn vay là 60 tháng. Lãi suất vay được áp dụng theo cơ chế lãi suất của Ngân hàng trong từng giai đoạn phù hợp với kết quả xếp hạng tín dụng của Bên vay được Ban lãnh đạo chi nhánh phê duyệt, lãi suất sẽ được quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ tại thời điểm giải ngân. Tài sản đảm bảo là xe Fortuner V2.7 4x4.

và Hợp đồng Vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long theo Hợp đồng tín dụng số 110.14.068.306488.TD ngày 27/06/2014. Thời hạn vay là 60 tháng. Lãi suất vay theo từng thời điểm cụ thể theo quy định của Ngân hàng. Tài sản đảm bảo là xe Fortuner.

17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Số đầu năm	67.890.244	88.700.244
Số phát sinh trong năm	148.126.500	-
Hoàn nhập trong năm	(109.200.000)	(20.810.000)
Số cuối năm	106.816.744	67.890.244
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	106.816.744	67.890.244
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	1.056.779.165	560.546.176
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	1.056.779.165	560.546.176

18. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thành Nam	1.909.491.650	1.956.271.068
Công ty CP xây dựng dân dụng và công nghiệp Thành Nam	2.786.564.650	2.829.251.720
Công ty Phát triển số 1-TNHH 1 thành viên	5.295.918.363	5.413.265.303
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	4.473.632.151	4.576.077.665
Ông Đỗ Văn Bình	3.672.429.053	3.755.893.349
Công ty TNHH Việt Phương Hà Nam	66.688.188	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Vân Trường	47.979.955	-
Tổng cộng	18.252.704.010	18.530.759.105

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

19. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
A	1	2	3	4	5
Số dư tại ngày 01/01/2013	50.000.000.000	30.225.000.000	(873.770.000)	6.701.801.002	86.053.031.002
- Lãi trong năm trước	-	-	-	2.046.907.993	2.046.907.993
- Trích lập các quỹ	-	-	-	(220.648.164)	(220.648.164)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	(910.174.593)	(910.174.593)
Số dư tại ngày 31/12/2013	50.000.000.000	30.225.000.000	(873.770.000)	7.617.886.238	86.969.116.238
- Tăng vốn trong năm nay (i)	40.000.000.000	-	-	-	40.000.000.000
- Lãi trong năm nay	-	-	-	10.487.766.658	10.487.766.658
- Tăng khác	-	125.800	-	-	125.800
- Trích lập các quỹ	-	-	-	(548.338.313)	(548.338.313)
- Chia cổ tức	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	873.770.000	-	873.770.000
- Giảm khác (ii)	-	(29.500.000.000)	-	(438.721.374)	(29.938.721.374)
Số dư tại ngày 31/12/2014	90.000.000.000	725.125.800	-	12.118.593.209	102.843.719.009
b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu				31/12/2014	01/01/2014
				VND	VND
Vốn góp của các cổ đông sáng lập				31.542.410.000	15.805.570.000
Vốn góp của các cổ đông khác				58.457.590.000	34.194.430.000
Cộng				90.000.000.000	50.000.000.000

(i) Tăng vốn trong năm 40.000.000.000 VND theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 01/2014/NQĐHCD-TN ngày 15/04/2014 bao gồm:

- Tăng vốn chủ sở hữu do trả cổ tức năm 2011 và năm 2013 bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tổng giá trị 5.000.000.000 VND;

- Tăng vốn chủ sở hữu do phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu từ thặng dư vốn cổ phần 29.500.000.000 VND, quỹ đầu tư phát triển 3.500.000.000 VND và quỹ dự phòng tài chính 2.000.000.000 VND.

(ii) Giảm khác thặng dư vốn cổ phần để phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	50.000.000.000	50.000.000.000
Vốn góp đầu năm	50.000.000.000	50.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	40.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	90.000.000.000	50.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	5.000.000.000	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2014 Cổ phiếu	01/01/2014 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	9.000.000	5.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.000.000	5.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	9.000.000	5.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	41.617
- Cổ phiếu phổ thông	-	41.617
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.000.000	4.958.383
- Cổ phiếu phổ thông	9.000.000	4.958.383
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

e) Các quỹ của công ty

	01/01/2014	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2014
Quỹ đầu tư phát triển	4.156.741.244	137.084.578	3.815.837.308	477.988.514
Quỹ dự phòng tài chính	2.214.068.777	137.084.578	2.201.468.872	149.684.483
Tổng cộng	6.370.810.021	274.169.156	6.017.306.180	627.672.997

(*) Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được trích lập từ phần lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp theo Nghị quyết của HĐQT và được sử dụng để bổ sung vốn kinh doanh của Công ty bằng việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty.
- Quỹ dự phòng tài chính của doanh nghiệp được dùng để bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ không đòi được xảy ra trong quá trình kinh doanh hoặc để bù đắp những khoản lỗ của Công ty theo quyết định của Hội đồng quản trị (hoặc đại diện chủ sở hữu). Quỹ dự phòng tài chính được trích lập trong năm từ phần lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp theo Nghị quyết của HĐQT phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

20. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.960.263.692	12.589.837.209
Doanh thu hoạt động xây dựng	257.228.673.171	308.621.092.700
Tổng cộng	282.188.936.863	321.210.929.909
21. Giá vốn hàng bán	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	16.411.176.514	8.378.515.116
Giá vốn hoạt động xây dựng	248.103.574.066	292.252.072.406
Tổng cộng	264.514.750.580	300.630.587.522
22. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	196.801.499	210.737.285
Cổ tức được chia	9.096.000	3.224.111.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	393.798	-
Doanh thu bán chứng khoán	16.659.631.842	5.042.889.239
Tổng cộng	16.865.923.139	8.477.737.524
23. Chi phí tài chính	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Chi phí lãi vay	4.029.686.252	11.323.487.369
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	37.912	15.874.881
Lỗ do bán chứng khoán	2.170.647	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	162.271.930	270.804.041
Chi phí tài chính khác	42.232.495	32.781.517
Tổng cộng	4.236.399.236	11.642.947.808
24. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	605.432.989	560.546.176
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% tiền người mua trả trước từ việc mua bất động sản tại KĐT mới Đông Sơn - Thanh Hóa	(148.126.500)	-
Cộng	457.306.489	560.546.176

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

25. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	10.487.766.658	2.046.907.993
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
+ Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	10.487.766.658	2.046.907.993
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	7.001.507	4.958.383
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.498	413

26. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại thuyết minh số V.12 và V.16, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ (bao gồm vốn góp, các 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 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, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh số IV.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.608.350.696	44.350.922.561
Phải thu khách hàng và phải thu khác	139.809.456.637	136.604.047.186
Các khoản Đầu tư tài chính	25.769.311.503	167.722.214.062
Tổng cộng	199.187.118.836	167.722.214.062
Công cụ nợ tài chính		
Các khoản vay	71.765.082.207	93.047.262.949
Phải trả người bán và phải trả khác	227.826.731.190	362.948.900.206
Chi phí phải trả	3.568.691.512	13.375.833.028
Tổng cộng	303.160.504.909	469.371.996.183

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

Công ty chưa đánh giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính. 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 áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Giá trị ghi sổ của các tài sản bằng tiền và công cụ nợ bằng tiền có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm như sau:

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2014	01/01/2014	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	-	1.053.750	45.416.015	17.139.407

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất chủ yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi các đơn vị thuộc Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Quản lý rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của Công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng 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 năm ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm 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 mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

<u>31/12/2014</u>	<u>Dưới 1 năm VND</u>	<u>Từ 1 - 5 năm VND</u>	<u>Tổng cộng VND</u>
Phải trả người bán và phải trả khác	136.544.697.535	91.282.033.655	227.826.731.190
Chi phí phải trả	3.568.691.512	-	3.568.691.512
Các khoản vay	25.558.265.447	46.206.816.760	71.765.082.207
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
<u>01/01/2014</u>			
Phải trả người bán và phải trả khác	174.440.575.026	188.508.325.180	362.948.900.206
Chi phí phải trả	13.375.833.028	-	13.375.833.028
Các khoản vay	83.415.050.338	9.632.212.611	93.047.262.949

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

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

<u>31/12/2014</u>	<u>Dưới 1 năm VND</u>	<u>Từ 1 - 5 năm VND</u>	<u>Tổng cộng VND</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.608.350.696	-	33.608.350.696
Phải thu khách hàng và phải thu khác	139.809.456.637	-	139.809.456.637
Các khoản Đầu tư tài chính	16.200	25.769.295.302	25.769.311.502
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
<u>01/01/2014</u>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	44.350.922.561	-	44.350.922.561
Phải thu khách hàng và phải thu khác	136.604.047.186	-	136.604.047.186
Các khoản Đầu tư tài chính	563.424.435	167.158.789.627	167.722.214.062

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

27. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Lỗi chênh lệch tỷ đã thực hiện của khoản vay có gốc ngoại tệ	-	15.874.881
Chi phí lãi vay nhập gốc khoản vay	2.013.209.923	451.915.982
Tiền lãi vay được vốn hóa vào giá trị của công trình dở dang và ghi tăng khoản vay	-	3.080.481.672
Tăng vốn thông qua hình thức trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu	40.000.000.000	-
Tất toán khoản đầu tư Bất động sản vào Công ty kinh doanh bất động sản Viglacera	91.631.303.400	-

VIII. Những thông tin khác

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

2. Thông tin về các bên liên quan

2.1 Giao dịch với các bên liên quan

	Quan hệ với Công ty	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Doanh thu			
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	Công ty liên kết	637.708.182	53.213.364
Công ty CP ĐT&PT Bất động sản HUDLAND	Bên nhận vốn góp	81.761.851.970	76.080.405.958
Công ty TNHH BMS Thành Nam	Công ty liên kết	58.036.975	55.047.200
Công ty CP XD Dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	Bên nhận vốn góp	196.198.416	179.684.330
Công ty CP ĐT Phát triển Công nghệ Thành Nam	Công ty liên kết	175.423.376	186.815.697
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	Công ty liên kết	522.236.364	54.704.800
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	Bên nhận vốn góp	102.445.514	102.445.514
Công ty CP Coma Land Đầu tư và Phát triển Bất động sản	Công ty liên kết	24.138.576.519	10.127.837.526
Ông Đỗ Văn Bình	Thành viên HĐQT	83.464.296	83.464.296
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	Bên nhận vốn góp	104.394.387	90.165.741
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	Công ty liên kết	6.660.394.688	19.695.378
Công ty CP ĐT&PT Bất động sản Thành Nam	Bên nhận vốn góp	86.854.618	97.694.581
Công ty CP ĐT&PT Đô thị Việt Hưng	Bên nhận vốn góp	36.442.829.427	-
Mua hàng			
Công ty TNHH Kính Thành Nam	Công ty liên kết	4.316.762.310	105.621.004

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014
(tiếp theo)

Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	Công ty liên kết	-	(112.760.243)
Công ty CP ĐT&PT Bất động sản Thành Nam	Bên nhận vốn góp	532.726.994	-
Công ty Liên doanh BMS Thành Nam	Công ty liên kết	-	416.144.000
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	Bên nhận vốn góp	355.549.221	5.214.474.868
Công ty CP ĐT&PT Bất động sản HUDLAND	Bên nhận vốn góp	14.421.221	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	Công ty liên kết	161.076.367	5.774.229.985
Công ty CP XD Dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	Bên nhận vốn góp	15.451.400.185	-

Nhận các khoản vay

Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	2.889.188.708	6.145.742.103
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc	15.112.768.800	1.124.717.177
Ông Trần Trọng Đại	Kế toán trưởng	200.000.000	2.700.000.000
Ông Đoàn Văn Tuấn	Tổng giám đốc	329.291.672	-

Chi phí lãi vay

	Quan hệ với Công ty	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	1.422.122.807	1.145.742.103
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc	1.475.893.800	1.124.717.177
Ông Đoàn Văn Tuấn	Tổng giám đốc	329.291.672	-

2.2 Thu nhập Ban giám đốc được hưởng trong năm

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Lương	1.098.945.092	634.099.484
Cộng	1.098.945.092	634.099.484

2.3 Số dư với các bên liên quan

	Quan hệ với Công ty	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
--	---------------------	----------------	----------------

Các khoản phải thu

Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	Công ty liên kết	154.711.176	112.695.207
Công ty cổ phần ĐT & PT BĐS Thành Nam	Bên nhận vốn góp	54.472.120	72.533.680
Công ty CP Đầu Tư PT Bất động sản HUDLAND	Bên nhận vốn góp	576.150.264	4.947.998.297
Công ty Liên doanh BMS Thành Nam	Công ty liên kết	5.211.973	46.197.946
Công ty CP XD Dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	Bên nhận vốn góp	2.240.727.118	2.180.961.324
Công ty CP Coma Land Đầu tư và Phát triển Bất động sản	Công ty liên kết	1.893.054.126	5.107.169.900
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	Bên nhận vốn góp	13.853.620	125.001.093
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	Công ty liên kết	638.297.460	1.878.321.310
Công ty CP ĐT&PT Đô thị Việt Hưng	Bên nhận vốn góp	10.666.161.173	2.898.414.547

Các khoản phải trả

Công ty CP xây dựng dân dụng và công nghiệp Thành Nam	Bên nhận vốn góp	3.173.293.219	3.399.136.644
Công ty TNHH BMS Thành Nam	Công ty liên kết	380.630.240	585.456.888
Công ty cổ phần ĐT & PT BĐS Thành Nam	Bên nhận vốn góp	7.134.491.952	5.934.069.324

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(tiếp theo)

Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	Bên nhận vốn góp	500.006.000	493.270.575
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	Công ty liên kết	163.390.169	1.498.517.378
Công ty CP ĐT Phát triển Công nghệ Thành Nam	Công ty liên kết	219.304.814	18.756.618
Công ty TNHH Kính Thành Nam	Công ty liên kết	1.576.499.938	433.100.804
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	Bên nhận vốn góp	-	4.823.374.567
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	5.150.000.000	3.000.000.000
Số dư các khoản vay			
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	13.439.277.204	13.050.088.496
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc	19.621.383.513	10.008.614.713
Ông Đoàn Văn Tuấn	Tổng giám đốc	2.947.221.944	-

3. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thành Nam	4.500.000.000	3.500.000.000
Đào Tuyết Trinh	12.500.000.000	18.750.000.000
Khách hàng của Sàn Bất động sản Thành Nam (i)	38.845.312.485	128.571.604.010
Phạm Mạnh Long	17.203.000.000	17.203.000.000
Lê Thị Vân Anh	3.989.000.000	3.989.000.000
Nguyễn Việt Anh	8.500.000.000	8.500.000.000
Đặng Thu Vịnh	94.721.170	2.994.721.170
Đào Ngọc Thanh	5.150.000.000	3.000.000.000
Nguyễn Nam Cường	500.000.000	500.000.000
Phạm Hải An	-	1.500.000.000
Tổng cộng	91.282.033.655	188.508.325.180

(i) Khoản góp vốn của các cá nhân theo các hợp đồng góp vốn và phân chia diện tích căn hộ chung cư, chỗ để xe ô tô với Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam vào Dự án Khu nhà ở Viglacera mà Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam đã ký hợp đồng góp vốn kinh doanh với chủ đầu tư.

4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013 của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM

Người lập



Nguyễn Thị Oanh

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại

Phó Tổng giám đốc



Đinh Thị Minh Hằng