

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015



0  
C  
C  
U  
H  
M

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM**  
Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

---

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04- 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 40

THÀNH NAM  
HÀ NỘI  
P.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

**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 31/12/2015 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
Bà Đào Thu Thủy	Phó Chủ tịch
Ông Hán Công Khanh	Thành viên
Ông Đoàn Văn Tuấn	Thành viên

**Ban Tổng giám đốc**

Ông Đoàn Văn Tuấn	Tổng giám đốc
Ông Bùi Đình Toàn	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 4/2/2015)
Bà Đào Thu Thủy	Phó Tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 24/2/2015)
Ông Trần Quang Tùng	Phó Tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 14/3/2015)
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

**Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

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

- Trong việc lập các Báo cáo tài chính này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các 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 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.





Số: 200 -16/BC-TC/III-VAE

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2016

## **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 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 14/03/2016, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015, 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 nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

222  
NG  
KIỂM  
TOÁN VÀ  
ĐỊNH GIÁ  
VIỆT NAM  
GIẤY

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

## Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam tại ngày 31/12/2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

## Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 (“Thông tư 200”), hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Theo đó, một số số liệu của Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được trình bày lại theo hướng dẫn của Thông tư 200 cho phù hợp với số liệu của kỳ này. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



**Phạm Ngọc Toàn**

Phó Tổng giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0024-2013-034-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

**Ngô Bá Duy**

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1107-2013-034-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>263.513.625.239</b>	<b>256.039.987.163</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>27.552.512.241</b>	<b>28.307.376.817</b>
1 Tiền	111	V.1.	27.552.512.241	28.307.376.817
<b>II Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2.</b>	<b>16.200</b>	<b>16.200</b>
1 Chứng khoán kinh doanh	121		60.428	60.428
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(44.228)	(44.228)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>183.820.217.038</b>	<b>132.331.296.452</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	166.155.520.712	112.528.538.676
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	6.866.994.607	8.375.686.431
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	11.125.706.794	11.699.654.213
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(328.005.075)	(272.582.868)
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7.</b>	<b>52.140.879.760</b>	<b>95.375.729.012</b>
1 Hàng tồn kho	141		52.140.879.760	95.375.729.012
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>-</b>	<b>25.568.682</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12.	-	25.568.682
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>131.822.971.596</b>	<b>155.338.881.647</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.049.882.438</b>	<b>35.160.654.601</b>
1 Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
6 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	3.049.882.438	35.160.654.601
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>39.749.893.603</b>	<b>40.472.137.272</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	36.596.393.604	37.126.182.122
- Nguyên giá	222		53.819.774.462	51.078.626.099
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.223.380.858)	(13.952.443.977)
2 Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11.	-	192.455.151
- Nguyên giá	225		-	577.365.455
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(384.910.304)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	3.153.499.999	3.153.499.999
- Nguyên giá	228		3.211.243.989	3.211.243.989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(57.743.990)	(57.743.990)
<b>III Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.8.</b>	<b>3.140.946.781</b>	<b>39.000.562</b>
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		3.140.946.781	39.000.562
<b>IV Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2.</b>	<b>84.803.064.525</b>	<b>79.139.415.901</b>
1 Đầu tư vào công ty con	251		12.301.974.152	13.321.974.152
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		59.874.843.500	53.048.843.500
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		17.286.147.501	19.199.147.501
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.660.400.628)	(6.431.049.252)
5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		500.000	500.000
<b>V Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.079.184.249</b>	<b>527.673.311</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	1.079.184.249	379.546.811
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21.	-	148.126.500
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>395.336.596.835</b>	<b>411.378.868.810</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>278.800.806.139</b>	<b>305.309.602.236</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>151.258.855.672</b>	<b>146.046.531.970</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	55.315.268.054	40.636.698.310
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	12.563.603.397	7.548.643.041
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	13.912.159.187	9.482.837.932
4 Phải trả người lao động	314		7.679.442.173	13.933.419.075
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	98.122.979	2.397.615.670
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	42.215.609.826	49.743.078.094
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	17.497.886.401	20.022.390.214
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.976.763.655	2.281.849.634
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>127.541.950.467</b>	<b>159.263.070.266</b>
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	22.881.522.227	23.774.219.851
7 Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	62.309.256.250	91.282.033.655
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	42.351.171.990	44.206.816.760
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>116.535.790.696</b>	<b>106.069.266.574</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.20.	<b>116.535.790.696</b>	<b>106.069.266.574</b>
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	90.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		100.000.000.000	90.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		651.034.891	725.125.800
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		556.150.763	556.150.763
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		15.328.605.042	14.787.990.011
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		6.687.990.011	3.143.615.148
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		8.640.615.031	11.644.374.863
<b>II Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>395.336.596.835</b>	<b>411.378.868.810</b>

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2016

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM

Người lập



Nguyễn Thị Oanh

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng



Mẫu số B 02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
<b>1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.1.</b>	<b>263.681.700.954</b>	<b>228.167.408.855</b>
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>263.681.700.954</b>	<b>228.167.408.855</b>
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	235.193.514.180	214.945.870.310
<b>5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>28.488.186.774</b>	<b>13.221.538.545</b>
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	285.567.987	16.588.743.599
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	4.448.614.476	6.217.092.439
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		6.019.660.494	3.754.774.959
8 Chi phí bán hàng	25		-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	9.064.740.474	8.613.880.741
<b>10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>15.260.399.811</b>	<b>14.979.308.964</b>
11 Thu nhập khác	31	VI.5.	-	278.872.901
12 Chi phí khác	32	VI.6.	3.208.462.551	330.064.554
<b>13 Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(3.208.462.551)</b>	<b>(51.191.653)</b>
<b>14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>12.051.937.260</b>	<b>14.928.117.311</b>
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	3.263.195.729	3.431.868.948
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10.	148.126.500	(148.126.500)
<b>17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>8.640.615.031</b>	<b>11.644.374.863</b>

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2016

**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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		12.051.937.260	14.928.117.311
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		2.886.026.577	2.481.459.215
- Các khoản dự phòng	03		(1.715.226.417)	2.690.459.294
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(284.661.035)	(221.117.959)
- Chi phí lãi vay	06		6.019.660.494	3.754.774.959
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		18.957.736.879	23.633.692.820
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(19.433.570.630)	1.270.528.623
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		43.234.849.252	2.050.798.459
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(21.823.561.535)	(12.097.724.921)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(674.068.756)	388.101.223
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.112.299.471)	(5.778.825.876)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.327.321.945)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(305.085.979)	(1.147.583.043)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>14.516.677.815</b>	<b>8.318.987.286</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4.256.600.772)	(2.436.540.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	283.000.000
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	3.347.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(6.826.000.000)	(964.615.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		1.913.000.000	6.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		285.567.987	221.117.959
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(8.884.032.785)</b>	<b>3.106.309.959</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1.900.000.000	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		91.874.149.636	95.048.485.846
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(100.134.490.477)	(118.397.157.950)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(27.168.765)	(108.674.996)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(6.387.509.606)</b>	<b>(23.457.347.100)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(754.864.576)</b>	<b>(12.032.049.855)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>28.307.376.817</b>	<b>40.339.426.672</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1.</b>	<b>27.552.512.241</b>	<b>28.307.376.817</b>

Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM  
Kế toán trưởng



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ Phần 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 Cổ Phần 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 15 lần thay đổi Giấy đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 15 ngày 24/07/2015 thì Vốn điều lệ của Công ty là **100.000.000.000 đồng** (Một trăm tỷ đồng).

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp.

**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 khắc 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 quảng 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 Mai, Hà Nội

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là CSC

**4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM**  
Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**6. Cấu trúc doanh nghiệp**

\*) **Danh sách các công ty con**

STT	Tên Công ty con	Nơi thành lập hoặc đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết năm giữ	Hoạt động chính
	Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	56,01%	56,01%	Xây dựng cầu, đường
1	Công ty CP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Thành Nam	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	53,3%	53,3%	Xây dựng dân dụng
2	Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	51%	51%	Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng
4	Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	53,6%	53,6%	Kinh doanh thương mại

\*) **Danh sách các Công ty liên doanh, liên kết**

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập hoặc đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết năm giữ	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Kinh Thành Nam	KCN Tiên Sơn, Hoàn Sơn, Tiên Du, Bắc Hà Nội	25,9%	25,9%	Sản xuất kính
2	Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	24,54%	24,54%	Tư vấn, giám sát, thiết kế nội thất
3	Công ty CP ĐT PT Công nghệ Thành Nam	Ngọc Liệt, Quốc Oai, Hà Nội	36,38%	36,38%	Sản xuất vật liệu xây dựng
4	Công ty TNHH BMS Thành Nam	Ngọc Liệt, Quốc Oai, Hà Nội	25%	25%	Sản xuất
5	Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	20,7%	20,7%	Kiến trúc cảnh quan
6	Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	Đường Hồ Xuân Hương, Bắc Sơn, Sầm Sơn	20,04%	20,04%	Đầu tư xây lắp
7	Công ty CP ComaLand Đầu tư và Phát triển Bất động sản	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	10,00%	38,02%	Đầu tư xây lắp



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

**Danh sách đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập**

Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam

Địa chỉ: 99 Vạn Kiếp, phường 3, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh

**7. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính**

Như trình bày tại Thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 (“Thông tư 200”), hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Theo đó, một số số liệu của Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại và trình bày lại để phù hợp với việc so sánh số liệu của kỳ này.

**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 theo năm dương lịch, 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 nguyên tắc giá gốc, 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.

**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 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp.

**Áp dụng hướng dẫn kế toán mới**

**Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp**

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Ban Tổng Giám đốc đã áp dụng Thông tư 200 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – “Báo cáo bộ phận” chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này.

**IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**

**1. 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, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

28-8  
TY  
M HUI  
VA DI  
NA  
Y-T

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

**Công nợ tài chính:** Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng 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, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

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

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

## **2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển, 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.

## **3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

### **Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

### **Các khoản đầu tư vào Công ty con, đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết**

#### **Đầu tư vào công ty con**

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

#### **Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

#### **Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư**

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

#### **Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

### 4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Nợ phải thu không ghi cao hơn giá trị phải thu hồi.

Phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán.

Phải thu nội bộ gồm các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua - bán.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn của các khoản phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi, căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra

### 5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

### 6. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ

#### 6.1 Nguyên tắc ghi nhận và 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 thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 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.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
- 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

**6.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình**

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

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, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

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. TSCĐ vô 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:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
- Phần mềm kế toán	03

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.

**7. 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. 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.

**8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Chi phí trả các khoản chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

**9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả của Công ty là khoản trích trước chi phí lãi vay và khoản trích trước chi phí phát hành cổ phiếu.

- Khoản trích trước chi phí lãi vay được căn cứ trên hợp đồng vay quy định trả lãi vay sau thực tế chưa chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí của kỳ báo cáo. Giá trị ghi nhận được xác định dựa vào hợp đồng, kế ước vay và thời gian vay thực tế.
- Khoản trích trước chi phí phát hành cổ phiếu được căn cứ trên hợp đồng, đã được thực hiện và nghiệm thu nhưng khách hàng chưa xuất hóa đơn tài chính.

**12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty trong kỳ kế toán là khoản doanh thu nhận trước tiền của khách hàng đã ứng trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản là tòa nhà Cotana tại Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội.

**13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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.

Vốn khác của chủ sở hữu là vốn bổ sung từ các quỹ, từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.

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.

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu cho thuê thiết bị, văn phòng, doanh thu cung cấp dịch vụ khác và Doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, thu cổ tức và doanh thu kinh doanh chứng khoán.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Hợp đồng xây dựng**

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng.

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

022  
ING  
NHIE  
JAN  
ET  
IAY

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

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

Doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay, 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".

Doanh thu từ việc thu cổ tức được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức, căn cứ vào Biên bản họp Hội đồng cổ đông, 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".

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.

**15. Nguyên tắc kế toán 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 dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn hoạt động xây lắp được tập hợp và ghi nhận tương ứng với doanh thu ghi nhận trong kỳ 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.

**16. 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 và các khoản chi phí tài chính khác.

**17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác****17.1 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 10% đối với các hoạt động xây lắp, cho thuê văn phòng, thiết bị và môi giới bất động sản.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

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

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

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

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.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
<i>Tiền mặt</i>	144.056.520	139.192.043
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	27.408.455.721	28.168.184.774
Tiền gửi VND	27.391.671.422	28.152.021.879
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình	10.161.523	33.384.167
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Trung Hòa	3.752.153	1.975.008.619
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Hùng Vương	7.705.557.919	89.618.246
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Thanh Trì	1.827.526	11.798.230
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	6.703.204	4.722.218
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Ba Đình	51.300.267	1.961.009
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Thanh Xuân	-	7.287.561
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	17.051.323.008	3.993.373.779
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch	615.235.400	5.292.421.105
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội	983.086	205.726.441
Tiền gửi tại Công ty Chứng khoán APEC	-	767.936.407
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT VN - CN Hà Nội	1.937.956.106	15.702.921.979
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - PGD Linh Đàm	6.871.230	65.862.118
Tiền gửi USD	16.784.299	16.162.895
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch	15.283.736	14.744.512
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Hùng Vương	1.500.563	1.418.383
<b>Cộng</b>	<b>27.552.512.241</b>	<b>28.307.376.817</b>



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Mẫu số B 09 - DN

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM**

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

Công ty TNHH BMS Thành Nam	4.311.878.500	3.117.554.112	(1.194.324.388)	4.311.878.500	3.209.659.009	(1.102.219.491)
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600.000.000	596.103.790	(3.896.210)	600.000.000	598.388.919	(1.611.081)
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	9.473.115.000	9.194.331.728	(278.783.272)	9.473.115.000	9.190.224.501	(282.890.499)
Công ty CP ComaLand Đầu tư và Phát triển Bất động sản	38.019.850.000	37.793.486.775	(226.363.225)	31.193.850.000	30.067.996.553	(1.125.853.447)
<b>+ Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>17.286.147.501</b>	<b>17.036.728.408</b>	<b>(249.419.093)</b>	<b>19.199.147.501</b>	<b>18.768.795.303</b>	<b>(430.352.198)</b>
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	7.000.000.000	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-
Công ty CP Thương mại & Xây dựng Kinh Đô	59.360.200	59.263.969	(96.231)	59.360.200	58.635.637	(724.563)
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	550.000.000	506.801.661	(43.198.339)	550.000.000	508.522.575	(41.477.425)
Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera	3.858.042.000	3.858.042.000	-	3.858.042.000	3.858.042.000	-
Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland (*)	3.147.000.000	3.147.000.000	-	5.060.000.000	5.060.000.000	-
Công ty CP ĐT & PT Bất Động Sản Thành Nam	1.637.727.613	1.431.603.090	(206.124.523)	1.637.727.613	1.336.462.223	(301.265.390)
Công ty CP Xây dựng dân dụng và công nghiệp Thành Nam	534.017.688	534.017.688	-	534.017.688	490.986.490	(43.031.198)
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	500.000.000	500.000.000	-	500.000.000	456.146.378	(43.853.622)

(\*) Trong đó: 12.000 cổ phiếu là của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thành Nam, còn 617.400 cổ phiếu là của Ông Đào Ngọc Thanh theo Ủy quyền ngày 10/10/2014 của ông Đào Ngọc Thanh

2022  
ÔNG  
NHIỆM  
TOÁN VÀ  
HỆ N  
HAY -

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**3. Phải thu khách hàng**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a, Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị - HUD	29.203.724.333	-	11.252.282.446	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội	2.641.513.743	-	2.641.513.743	-
Công ty CP Kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội	7.278.213.556	-	27.794.517.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Hà Anh	-	-	1.351.514.300	-
Công ty CP Đầu Tư Phát triển Bất động sản HUDLAND	38.058.216.841	-	14.062.585.435	-
Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng -TCT Thủy tinh và Gốm Xây dựng	10.915.056.160	-	17.229.541.030	-
Công ty Phát triển số 1-TNHH 1 thành viên	2.674.952.164	-	2.674.952.164	-
Ban Quản lý dự án công trình Công cộng	4.201.544.000	-	4.122.428.581	-
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	11.963.799	-	2.240.727.118	-
Công ty CP Comaland Đầu tư và Phát triển Bất động sản	2.024.150.798	-	1.893.054.126	-
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	574.812.000	-	638.297.460	-
Ban QLDA T30 - Công an TP Hồ Chí Minh	2.112.275.000	-	2.316.780.000	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	12.875.567.455	-	7.155.567.455	-
Hà Thị Kiên	880.000.000	-	880.000.000	-
Công ty Cổ phần Giống cây trồng trung ương	991.898.000	-	1.650.191.000	-
Công ty TNHH BOT Quốc lộ 6 - Hòa Lạc - Hòa Bình	9.299.429.456	-	-	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	42.412.203.407	328.005.075	14.624.586.818	272.582.868
<b>Cộng</b>	<b>166.155.520.712</b>	<b>328.005.075</b>	<b>112.528.538.676</b>	<b>272.582.868</b>

**b, Phải thu khách hàng là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
<b>a, Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần XD&PT công nghệ Thành Nam	2.523.019.875	1.011.812.520
Công ty TNHH KD vật tư và vận chuyển Hà Trang	3.674.257.321	3.674.257.321
Các đối tượng khác	669.717.411	3.689.616.590
<b>Cộng</b>	<b>6.866.994.607</b>	<b>8.375.686.431</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

**5. Phải thu khác**

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a, Ngắn hạn</b>	<b>11.125.706.794</b>	<b>-</b>	<b>11.699.654.213</b>	<b>-</b>
Phải thu người lao động;	8.054.351.986	-	9.433.976.419	-
Phải thu BHXH	194.863.207	-	421.251.882	-
Phải thu BHYT	181.583.588	-	161.098.771	-
Phải thu BHTN	34.563.983	-	25.113.505	-
Phải thu khác	2.660.344.030	-	1.658.213.636	-
Công ty TNHH TMV Thực phẩm Hà Nội	1.343.091.973	-	1.000.000.000	-
Nguyễn Thanh Dương	1.000.000.000	-	600.000.000	-
Khách hàng của Sân BĐS Thành Nam	-	-	-	-
Đặng Thu Vịnh	270.000.000	-	-	-
Đối tượng khác	47.252.057	-	58.213.636	-
<b>b, Dài hạn</b>	<b>3.049.882.438</b>	<b>-</b>	<b>35.160.654.601</b>	<b>-</b>
Ký cược, ký quỹ;	-	-	50.000.001	-
Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera	3.049.882.438	-	35.110.654.600	-
<b>Cộng</b>	<b>14.175.589.232</b>	<b>-</b>	<b>46.860.308.814</b>	<b>-</b>

**6. Nợ xấu**

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi;	338.926.643	10.921.568	349.117.680	76.534.813
Công ty CP Tư vấn và Thương mại Thăng Long	78.796.850	-	78.796.850	-
Viện KSND thành phố Hà Nội	46.443.703	-	46.443.703	-
Ban Quản lý dự án Quận Long Biên	7.169.000	-	7.169.000	-
Công ty CP Đầu tư & Thương mại PFV	12.358.500	-	12.358.500	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội H&H	92.200.000	-	92.200.000	27.660.000
Công ty CP Thương mại và Du lịch Thanh niên	36.000.000	-	36.000.000	10.800.000
Công ty TNHH Hưng Minh	-	-	10.191.037	5.095.519
Công ty CP Địa ốc SKP	36.405.229	10.921.568	36.405.229	18.202.615
Công ty TNHH Nhà nước MTV dệt 8/3	29.553.361	-	29.553.361	14.776.680
<b>Cộng</b>	<b>338.926.643</b>	<b>10.921.568</b>	<b>349.117.680</b>	<b>76.534.813</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)  
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**7. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	52.140.879.760	-	95.375.729.012	-
Công trình ngầm trụ sở Công ty HUDTOWER	-	-	8.286.872.159	-
Công trình 17 Việt Hưng Green House	-	-	6.458.335.511	-
Công trình 17 Việt Hùng - GH5	-	-	18.655.028.953	-
Công trình 671 Hoàng Hoa Thám - tòa nhà 21 tầng	21.007.517.176	-	18.875.492.207	-
Công trình liền kề Đông Sơn - Thanh Hóa	3.048.806.857	-	19.243.315.217	-
Công trình Việt Hưng - phần móng và thân	7.887.995.117	-	7.886.800.970	-
Công trình dự án QL6 đoạn Xuân Mai - Hòa Bình	-	-	58.125.510	-
Công trình trụ sở Công ty HUDTOWER (phần ngầm)	-	-	8.286.872.159	-
Khu đô thị mới lô 27 Bắc Đại Kim mở rộng	6.442.551.364	-	-	-
Nhà 11 tầng lô 26 Bắc Đại Kim	2.252.992.617	-	-	-
Các công trình dở dang khác	11.501.016.629	-	7.624.886.326	-
<b>Cộng</b>	<b>52.140.879.760</b>	<b>-</b>	<b>95.375.729.012</b>	<b>-</b>

**8. Tài sản dở dang dở dang dài hạn**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>3.140.946.781</b>	<b>39.000.562</b>
Thi công tầng tum chống nóng toà nhà Cotana Group	1.415.610.733	39.000.562
Công trình công cộng VP5 Linh Đàm	1.725.336.048	-
<b>Cộng</b>	<b>3.140.946.781</b>	<b>39.000.562</b>



**ÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM**  
Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

**ÁN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Đơn vị tính: VND				Cộng	
	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư ngày 01/01/2015	37.750.958.876	8.681.171.620	4.189.429.287	457.066.316	-	51.078.626.099
Mua trong kỳ	-	150.000.000	-	722.782.908	-	2.161.782.908
Tăng khác(*)	-	-	579.365.455	-	-	579.365.455
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2015	37.750.958.876	8.831.171.620	4.768.794.742	1.179.849.224	1.289.000.000	53.819.774.462
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư ngày 01/01/2015	4.289.796.831	7.064.897.718	2.183.110.894	414.638.534	-	13.952.443.977
Khấu hao trong kỳ	1.046.382.916	869.487.600	473.275.114	174.630.947	322.250.000	2.886.026.577
Tăng khác(*)	-	-	384.910.304	-	-	384.910.304
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2015	5.336.179.747	7.934.385.318	3.041.296.312	589.269.481	322.250.000	17.223.380.858
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2015	33.461.162.045	1.616.273.902	2.006.318.393	42.427.782	-	37.126.182.122
Tại ngày 31/12/2015	32.414.779.129	896.786.302	1.727.498.430	590.579.743	966.750.000	36.596.393.604

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 34.748.521.516 đồng

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.023.363.444 đồng



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Đơn vị tính: VND
			Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư ngày 01/01/2015	3.153.499.999	57.743.990	3.211.243.989
Mua trong kỳ	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2015	3.153.499.999	57.743.990	3.211.243.989
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư ngày 01/01/2015	-	57.743.990	57.743.990
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2015	-	57.743.990	57.743.990
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2015	3.153.499.999	-	3.153.499.999
Tại ngày 31/12/2015	3.153.499.999	-	3.153.499.999

**11. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính**

Khoản mục	Phương tiện vận tải	Đơn vị tính: VND
		Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư ngày 01/01/2015	577.365.455	577.365.455
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(577.365.455)	(577.365.455)
Số dư ngày 31/12/2015	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư ngày 01/01/2015	384.910.304	384.910.304
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(384.910.304)	(384.910.304)
Số dư ngày 31/12/2015	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày 01/01/2015	192.455.151	192.455.151
Tại ngày 31/12/2015	-	-

Theo hợp đồng thuê tài sản số 13.11.01/CTTC ngày 10/1/2011, Công ty được quyền mua tài sản thuê tài chính khi kết thúc thời hạn thuê.

**12. Chi phí trả trước**

	31/12/2015		01/01/2015	
	VND		VND	
<b>a, Ngắn hạn</b>				
Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	-		25.568.682	
	-		25.568.682	
<b>b, Dài hạn</b>				
Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	1.079.184.249		379.546.811	
	1.079.184.249		379.546.811	
<b>Cộng</b>	<b>1.079.184.249</b>		<b>405.115.493</b>	

**13. Phải trả người bán**

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<b>a, Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>				
	1.144.753.000		1.144.753.000	
				1.144.753.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

Công ty TNHH Thương Mại Kim Khí Hà Nội	1.397.431.486	1.397.431.486	3.008.914.167	3.008.914.167
Công ty TNHH Kính Thành	3.459.824.931	3.459.824.931	1.576.499.938	1.576.499.938
Công ty CP XD và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam	15.139.759.261	15.139.759.261	-	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Lam Sơn	3.493.913.930	3.493.913.930	3.692.301.963	3.692.301.963
Công ty CP ĐT & PT Bất Động Sản Thành Nam	-	-	2.634.491.952	2.634.491.952
Công ty CP xây dựng dân dụng và công nghiệp Thành Nam	6.081.157.515	6.081.157.515	3.173.293.219	3.173.293.219
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	858.581.344	858.581.344	1.358.581.344	1.358.581.344
Cty CP Điện lạnh và Xây lắp Việt Nam	1.533.816.000	1.533.816.000	1.533.816.000	1.533.816.000
Công ty TNHH Hoàng Mai Yên Bái	1.093.055.224	1.093.055.224	578.361.602	578.361.602
Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương Mại Hùng Vĩ	2.595.466.995	2.595.466.995	155.067	-
Công ty Cổ phần TNC 17 Việt Nam	6.449.870.253	6.449.870.253	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	12.067.638.115	12.067.638.115	21.935.530.058	21.935.530.058
<b>Cộng</b>	<b>55.315.268.054</b>	<b>55.315.268.054</b>	<b>40.636.698.310</b>	<b>40.636.543.243</b>

b, *Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3*

14. Người mua trả tiền trước	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
<b>a, Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>12.563.603.397</b>	<b>7.548.643.041</b>
Trường Cao đẳng PTTH Phù Lý	1.136.821.000	1.136.821.000
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	500.006.000	500.006.000
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Hồng Hà Dầu khí	996.672.879	985.699.659
Cục Thuế tỉnh Hải Dương	9.444.741.352	650.025.949
Các khoản Người mua trả tiền trước khác	485.362.166	4.276.090.433
<b>Cộng</b>	<b>12.563.603.397</b>	<b>7.548.643.041</b>

b, *Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3*

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Đơn vị tính: VND		
	01/01/2015	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm
<b>Phải nộp</b>			
Thuế GTGT đầu ra (*)	5.754.063.318	8.337.590.376	6.585.681.336
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	3.193.753.537	3.354.941.525	3.327.321.945
Thuế thu nhập cá nhân	291.713.077	148.985.308	293.500.366
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	185.789.000	2.362.891.746	2.278.036.048
Thuế khác	57.519.000	2.777.833.995	68.382.000
<b>Cộng</b>	<b>9.482.837.932</b>	<b>16.982.242.950</b>	<b>12.552.921.695</b>
			<b>13.912.159.187</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

(\*) Thuế GTGT nộp theo truy thu là 170.718.222 đồng và tăng thuế TNDN phải nộp 86.809.991 đồng theo Quyết định số 4363/QĐ-CT-TTr4 ngày 30/1/2015 về việc xử lý vi phạm hành chính về thuế của Tổng cục thuế - Cục thuế Hà Nội

16. Chi phí phải trả	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
<i>Ngắn hạn</i>	<b>98.122.979</b>	<b>2.397.615.670</b>
Trích trước chi phí phát hành tăng vốn cổ phần	74.090.909	-
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	24.032.070	2.397.615.670
<b>Cộng</b>	<b>98.122.979</b>	<b>2.397.615.670</b>
17. Phải trả khác	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
<i>a, Ngắn hạn</i>	<b>42.215.609.826</b>	<b>49.743.078.094</b>
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	157.142.782	287.861.202
Phải trả các đội, xí nghiệp về chi phí thi công xây dựng (1)	40.664.346.450	48.631.175.579
Các khoản phải trả khác	1.394.120.594	824.041.313
<i>b Dài hạn</i>	<b>62.309.256.250</b>	<b>91.282.033.655</b>
Ông Đào Ngọc Thanh (2)	4.856.616.484	5.150.000.000
Bà Đặng Thu Vịnh	94.721.170	94.721.170
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thành Nam (3)	4.843.091.973	4.500.000.000
Khách hàng của Sàn BĐS Thành Nam (4)	3.746.826.623	38.845.312.485
Ông Phạm Mạnh Long (5)	17.203.000.000	17.203.000.000
Bà Lê Thị Vân Anh (5)	3.989.000.000	3.989.000.000
Phải trả các cá nhân tiền góp vốn vào Dự án Đông Sơn - Thanh Hóa	20.250.000.000	21.000.000.000
Bà Đặng Thị Ngọc Bích (6)	6.826.000.000	-
Ông Nguyễn Nam Cường	500.000.000	500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>104.524.866.076</b>	<b>141.025.111.749</b>

(1) Phải trả các đội, xí nghiệp về chi phí thi công, xây dựng công trình theo các hợp đồng giao khoán giữa Công ty và các đội, xí nghiệp đã được các đội, xí nghiệp hoàn chứng từ và chưa được Công ty thanh toán.

(2) Khoản phải trả Ông Đào Ngọc Thanh phản ánh số tiền mà ông Đào Ngọc Thanh đã ủy thác để Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam đầu tư vào cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland.

(3) Khoản phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thành Nam phản ánh số tiền mà Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thành Nam ủy thác để Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam đầu tư vào các dự án của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland.

(4) Khoản phải trả khách hàng của Sàn Bất động sản Thành Nam phản ánh số tiền phải trả cho các khách hàng góp vốn 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.

(5) Khoản phải trả các cá nhân phản ánh số tiền mà các cá nhân ủy thác để Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam góp vốn vào Công ty CP Comaland Đầu tư và Phát triển Bất động sản.

(6) Khoản phải trả Bà Đặng Thị Ngọc Bích phản ánh số tiền mà Bà Đặng Thị Ngọc Bích đã ủy thác để Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam đầu tư vào cổ phiếu của Công ty Cổ phần Comaland Đầu tư và Phát triển Bất động sản.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM**  
Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**18. Doanh thu chưa thực hiện**

**Dài hạn**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Đỗ Văn Bình	22.881.522.227	23.774.219.851
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	3.588.964.757	3.672.429.053
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Nam Thanh	2.157.067.387	2.208.426.135
Công ty CP XD và PT công nghệ Thành Nam	481.658.963	493.127.035
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	1.377.184.847	1.409.974.961
Công ty CP ĐT và PT Bất Động Sản Thành Nam	4.371.186.637	4.473.632.151
Công ty Phát triển số 1-TNHH 1 thành viên	1.862.712.232	1.909.491.650
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	5.178.571.423	5.295.918.363
Các khoản doanh thu chưa thực hiện dài hạn khác	2.701.190.505	2.786.564.650
	1.162.985.476	1.524.655.853
	<b>22.881.522.227</b>	<b>23.774.219.851</b>

**Cộng**

**19. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2015		Trong kỳ		01/01/2015		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>a, Vay ngắn hạn</b>	17.497.886.401	17.497.886.401	37.567.234.160	40.091.737.973	20.022.390.214	20.022.390.214	
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (1)	12.101.902.028	12.101.902.028	23.290.456.008	23.877.220.950	12.688.666.970	12.688.666.970	
Ngân hàng NN & PTNT CN Hùng Vương (2)	4.271.300.000	4.271.300.000	8.562.055.000	4.290.755.000	-	-	
- Vay huy động cá nhân (3)	1.124.684.373	1.124.684.373	5.714.723.152	11.896.593.258	7.306.554.479	7.306.554.479	
- Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	27.168.765	27.168.765	27.168.765	



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Mẫu số B 09 - DN

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM**

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

<b>Vay dài hạn</b>	<b>42.351.171.990</b>	<b>58.214.276.499</b>	<b>60.069.921.269</b>	<b>44.206.816.760</b>	<b>44.206.816.760</b>
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Thăng Long (4)	1.294.000.000	-	372.000.000	1.666.000.000	1.666.000.000
- Vay huy động cá nhân (5)	41.057.171.990	58.214.276.499	59.697.921.269	42.540.816.760	42.540.816.760
<b>Cộng</b>	<b>59.849.058.391</b>	<b>95.781.510.659</b>	<b>100.161.659.242</b>	<b>64.229.206.974</b>	<b>64.229.206.974</b>

(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2014/1654947/HĐTD ngày 26/11/2014 với ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội, hạn mức tối đa 150.000.000.000 VND, mục đích bổ sung vốn lưu động, mở L/C, bảo lãnh thanh toán. Tài sản bảo đảm gồm: tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội với giá trị 44.714 triệu đồng; toàn bộ số dư tiền gửi sản xuất kinh doanh tại ngân hàng và các tổ chức tín dụng; toàn bộ các khoản phải thu theo hợp đồng mà bên vay là người thụ hưởng và các nguồn thu hợp pháp khác. Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ.

(2) Khoản vay theo hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 1482LAV2015.00159/HĐTD ngày 25/5/2015, hạn mức tín dụng được cấp tối đa là 5 tỉ đồng, thời hạn hiệu lực của hạn mức cấp tín dụng là 12 tháng, mục đích để vay vốn lưu động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn cho vay tối đa không quá 8 tháng theo từng Giấy nhận nợ, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 9,5%/năm và được ghi cụ thể trên Giấy nhận nợ.

(3) Các khoản vay tổ chức, cá nhân với thời hạn vay không quá 12 tháng đối với khoản vay ngắn hạn và trên 12 tháng đối với khoản vay dài hạn, mục đích vay bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất vay là 12%/năm. Riêng khoản vay ngắn hạn Ông Phạm Cao Sơn và Ông Nguyễn Tiến Dũng lãi suất vay là 0%.

- 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 oto 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.

- 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.

(5) Các khoản vay tổ chức, cá nhân với thời hạn vay trên 12 tháng, mục đích vay bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất 12%/năm, lãi nhập gốc.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Mẫu số B09 - DN

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM**

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

Đơn vị tính: VND

**20. Vốn chủ sở hữu**  
**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	1	2	7	8	9
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cổ phiếu quỹ	Cộng
<b>A</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
Số dư tại ngày 01/01/2014	50.000.000.000	30.225.000.000	8.691.953.461	(170.000)	58.691.953.461
- Tăng vốn trong năm trước	40.000.000.000	-	-	-	40.000.000.000
- Lãi trong năm trước	-	-	11.644.374.863	-	11.644.374.863
- Tăng khác	-	125.800	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận các quỹ	-	-	(548.338.313)	-	(548.338.313)
- Chia cổ tức	-	(29.500.000.000)	(5.000.000.000)	-	(5.000.000.000)
- Giảm khác	-	-	-	170.000	-
Số dư tại ngày 31/12/2014	90.000.000.000	725.125.800	14.787.990.011	-	105.513.115.811
- Tăng vốn trong kỳ này (*)	10.000.000.000	-	-	-	10.000.000.000
- Lãi trong kỳ này	-	-	8.640.615.031	-	8.640.615.031
- Chia cổ tức	-	(74.090.909)	(8.100.000.000)	-	(8.100.000.000)
- Giảm khác	-	651.034.891	-	-	(74.090.909)
Số dư tại ngày 31/12/2015	100.000.000.000	651.034.891	15.328.605.042	-	115.979.639.933

(\*) Tăng vốn trong kỳ 10.000.000.000 VND theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 01/2015/NQĐHCD-TN ngày 20/04/2015 gồm: Tăng vốn chủ sở hữu do trả cổ tức năm 2014 bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá trị 8.100.000.000 VND và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty với giá trị 1.900.000.000 đồng.

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông sáng lập	32.457.050.000	31.542.410.000
Vốn góp của các cổ đông khác	67.542.950.000	58.457.590.000
<b>Cộng</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>90.000.000.000</b>

Cộng

2022  
CÔNG  
NHIỆM  
ĐÀN VÀ  
T N

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

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

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>90.000.000.000</b>
Vốn góp đầu năm	90.000.000.000	50.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	10.000.000.000	40.000.000.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	100.000.000.000	90.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>8.100.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>

**d, Cổ phiếu**

	31/12/2015 Cổ phiếu	01/01/2015 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.000.000	9.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.000.000	9.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	9.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	9.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	9.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

**đ, Cổ tức**

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:	-	-
- Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông: chưa công bố	-	-
- Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:	-	-
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:	-	-

**e, Các quỹ của doanh nghiệp**

	01/01/2015	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	31/12/2015
Quỹ đầu tư phát triển	556.150.763	-	-	556.150.763
<b>Cộng</b>	<b>556.150.763</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>556.150.763</b>

**21. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

**a, Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22%	22%
Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	148.126.500
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>-</b>	<b>148.126.500</b>

**22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

**a, Ngoại tệ các loại**

	31/12/2015	01/01/2015
Đồng đô la Mỹ (USD)	747,66	767,29







**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

Lãi chậm nộp BHXH	22.904.876	72.544.104
Phạt chậm nộp tiền thuê đất	20.985.000	-
Nộp phạt thuế	3.164.572.675	-
Các khoản khác	-	57.520.450
<b>Cộng</b>	<b>3.208.462.551</b>	<b>330.064.554</b>
<b>7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Năm 2015</b>	<b>Năm 2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>	<b>9.064.740.474</b>	<b>8.613.880.741</b>
Chi phí nhân viên quản lý	4.426.310.040	4.240.119.227
Chi phí vật liệu quản lý	2.880.825	6.071.073
Chi phí đồ dùng văn phòng	299.958.445	670.304.312
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.042.498.102	818.343.977
Thuế, phí và lệ phí	518.042.558	711.524.164
Chi phí dự phòng	<b>55.422.207</b>	272.582.868
Chi phí dịch vụ mua ngoài	488.318.664	396.594.944
Chi phí bằng tiền khác	2.231.309.633	1.498.340.176
<b>Cộng</b>	<b>9.064.740.474</b>	<b>8.613.880.741</b>
<b>8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Năm 2015</b>	<b>Năm 2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	171.920.960.601	158.062.027.391
Chi phí nhân công	16.733.380.878	25.766.658.820
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.886.026.577	2.481.459.215
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.305.712.936	2.024.350.640
Chi phí khác bằng tiền	2.976.769.612	13.120.965.008
<b>Tổng cộng</b>	<b>204.822.850.604</b>	<b>201.455.461.074</b>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm 2015</b>	<b>Năm 2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	263.765.308.941	244.924.949.355
+ Doanh thu không chịu thuế - Cổ tức được chia	201.960.000	110.076.000
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	248.259.298.807	229.998.847.317
+ Chi phí không được trừ	3.656.032.874	108.060.727
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	15.506.010.134	14.926.102.038
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	22%	22%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.411.322.229	3.283.742.448
Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản thuế TNDN tạm nộp 1% tiền mua trả trước từ việc mua bất động sản tại KĐT mới Đông Sơn - Thanh Hóa	(148.126.500)	148.126.500
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>3.263.195.729</b>	<b>3.431.868.948</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>Năm 2015</b>	<b>Năm 2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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	(148.126.500)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>148.126.500</b>	<b>(148.126.500)</b>

TRÁI KIỂM CÁU

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên báo cáo tài chính này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

**1. 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 2015 VND	Năm 2014 VND
Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính	579.365.455	-
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào giá trị công trình	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác không thu bằng tiền	1.020.000.000	-
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu do tăng từ cổ tức và lợi nhuận được chia	8.100.000.000	40.000.000.000
Chi phí lãi vay nhập gốc	3.907.361.023	2.013.209.923
Lỗ bán chứng khoán	-	2.170.647
Tắt toán khoản đầu tư BĐS vào Công ty kinh doanh bất động sản Viglacera	-	91.631.303.400
<b>2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	95.781.510.659	95.048.485.846
<b>3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	100.161.659.242	118.397.157.950

**VIII. Những thông tin khác**

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

**2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

**Danh sách các bên liên quan:**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam	Công ty con
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Thành Nam	Công ty con
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	Công ty con
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	Công ty con
Công ty TNHH Kính Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty CP ĐT PT Công nghệ Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH BMS Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	Công ty liên kết
Công ty CP ComaLand Đầu tư và Phát triển Bất động sản	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	Bên nhận góp vốn
Công ty CP Thương mại & Xây dựng Kinh Đô	Bên nhận góp vốn
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	Bên nhận góp vốn

2022  
CÔNG  
H NHIỆM  
TOÁN V  
VIỆT  
GIẤY

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

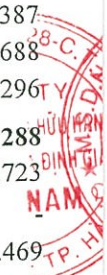
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera  
Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland  
Công ty CP ĐT & PT Bất Động Sản Thành Nam  
Công ty CP Xây dựng dân dụng và công nghiệp Thành Nam  
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ  
Ông Đào Ngọc Thanh  
Ông Đoàn Văn Tuấn.  
Bà Đinh Thị Minh Hằng  
Ông Trần Trọng Đại

Bên nhận góp vốn  
Bên nhận góp vốn  
Bên nhận góp vốn  
Bên nhận góp vốn  
Bên nhận góp vốn  
Chủ tịch HĐQT  
Tổng Giám đốc  
Giám đốc tài chính  
Kế toán trưởng

*Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:*

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<b>Doanh thu</b>	<b>59.271.019.500</b>	<b>114.274.769.701</b>
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Thành Nam	160.986.730	136.368.220
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Nam Thành Đô	283.671.228	249.950.758
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thương mại Nam Thanh	57.643.325	76.784.205
Công ty CP Truyền thông BRIQ	535.825.644	12.461.062
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam	129.897.781	755.734.307
Công ty TNHH BMS Thành Nam	75.764.340	58.036.975
Công ty CP ĐT Phát triển Công nghệ Thành Nam	207.697.091	175.423.376
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	5.256.000	522.236.364
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	568.003.920	637.708.182
Công ty CP Comaland Đầu tư và Phát triển Bất động sản	239.408.388	24.138.576.519
Công ty CP ĐT và PT Bất động sản Thành Nam	568.003.920	86.854.618
Công ty CP ĐT và PT Bất động sản Hudland	50.741.937.184	80.277.737.814
Công ty CP XD Dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	228.044.861	196.198.416
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	102.445.514	102.445.514
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	82.969.278	104.394.387
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	5.200.000.000	6.660.394.688
Ông Đỗ Văn Bình	83.464.296	83.464.296
	<b>91.703.904.427</b>	<b>59.422.209.288</b>
<b>Mua hàng</b>	<b>63.339.520.467</b>	<b>23.619.298.723</b>
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam	29.601.000	
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	2.299.822.608	1.434.947.469
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	6.293.878.221	13.536.026.798
Công ty CP Xây dựng & Phát triển Công nghệ Thành Nam	3.587.738.248	4.316.762.310
Công ty TNHH Kính Thành Nam		532.726.994
Công ty CP Đầu tư và Phát triển BĐS Thành Nam	-	355.549.221
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	-	14.421.221
Công ty CP Đầu tư và Phát triển BĐS Hudland	-	161.076.367
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	16.153.343.883	15.451.400.185
Công ty CP xây dựng dân dụng và công nghiệp Thành Nam		
	<b>22.249.032.333</b>	<b>18.531.249.180</b>
<b>Vay trong kỳ</b>	<b>2.957.503.047</b>	<b>2.889.188.708</b>
Ông Đào Ngọc Thanh	16.995.439.961	15.112.768.800
Bà Đinh Thị Minh Hằng	2.020.655.270	200.000.000
Ông Trần Trọng Đại	275.434.055	329.291.672
Ông Đoàn Văn Tuấn.		



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

<b>Chi phí lãi vay</b>	<b>3.355.229.828</b>	<b>3.227.308.279</b>
Ông Đào Ngọc Thanh	1.490.437.146	1.422.122.807
Bà Đinh Thị Minh Hằng	1.462.103.357	1.475.893.800
Ông Trần Trọng Đại	127.255.270	-
Ông Đoàn Văn Tuấn.	275.434.055	329.291.672
<b>Cổ tức nhận được</b>	<b>201.960.000</b>	<b>100.980.000</b>
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Nam Thành Đô	201.960.000	100.980.000
<b>Số dư với các bên liên quan</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>01/01/2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Các khoản phải thu khách hàng</b>		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Việt Hưng	6.884.694.131	-
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	15.676.709	289.252.090
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam	-	106.722.388
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	399.993.489	55.189.176
Công ty CP Đầu Tư phát triển Bất động sản Hundland	38.058.216.841	14.062.585.435
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Nam Thanh	7.003.253	163.951.936
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam	225.417.254	200.551.201
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thành Nam	4.047.120	54.472.120
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	39.993.007	13.726.803
Công ty TNHH BMS Thành Nam	56.414.690	5.211.973
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	11.963.799	2.240.727.118
Công ty CP Comaland Đầu tư và Phát triển Bất động sản	2.024.150.798	1.893.054.126
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	574.812.000	638.297.460
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	12.875.567.455	7.155.567.455
<b>Trả trước cho người bán</b>		
Công ty CP XD và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam	-	2.937.421.420
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	99.522.000	99.522.000
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam	2.523.019.875	1.011.812.520
Công ty CP Thương mại & Xây dựng Kinh Đô	-	126.817
<b>Các khoản Phải thu khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	15.000.000	15.000.000
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7.300.000	7.300.000
Công ty kinh doanh bất động sản Viglacera	3.049.882.438	35.110.654.600
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b>		
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3.459.824.931	1.576.499.938
Công ty CP XD và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam	15.139.759.261	-
Công ty Cổ phần truyền thông Briq	-	473.891.362
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Nam Thanh	451.552.059	1.175.939.892
Công ty CP ĐT & PT Bất Động Sản Thành Nam	-	2.634.491.952
Công ty TNHH BMS Thành Nam	380.630.240	380.630.240
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	6.081.157.515	3.173.293.219
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	858.581.344	1.358.581.344
Công ty CP Đầu tư và TM Cotaland	163.390.169	163.390.169
Công ty CP Đầu Tư PT Bất động sản Huland	397.419	397.419
Công ty ĐT PT hạ tầng Viglacera - CN Tổng công ty Viglacera	2.314.453.870	-



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**Người mua trả tiền trước**

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Việt Hưng	-	288.673.327
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	500.006.000	500.006.000
Công ty CP Đầu tư PT Công Nghệ Thành Nam	296.075.295	219.304.814

**Các khoản phải trả khác**

Ông Đào Ngọc Thanh	4.856.616.484	5.150.000.000
--------------------	---------------	---------------

**Các khoản vay**

Ông Đào Ngọc Thanh	12.929.714.350	12.439.277.204
Bà Đình Thị Minh Hằng	15.810.823.474	19.621.383.513
Ông Đoàn Văn Tuấn	-	2.947.221.944

**Doanh thu chưa thực hiện**

Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	2.157.067.387	2.208.426.135
Công ty CP XD và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam	853.832.716	874.162.066
Công ty CP Truyền thông Briq	-	535.825.644
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Nam Thanh	481.658.963	493.127.035
Công ty CP XD và PT công nghệ Thành Nam	1.377.184.847	1.409.974.961
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	4.371.186.637	4.473.632.151
Công ty CP ĐT và PT Bất Động Sản Thành Nam	1.862.712.232	1.909.491.650
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	2.701.190.505	2.786.564.650

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

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lương, thưởng Ban Tổng giám đốc	1.370.104.609	1.098.945.092
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.370.104.609</b>	<b>1.098.945.092</b>

**3. Công cụ tài chính**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa 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 thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số VI.19 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

<b>Công nợ tài chính</b>	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Các khoản vay	59.849.058.391	64.229.206.974
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	27.552.512.241	28.307.376.817
Nợ thuần	32.296.546.150	35.921.830.157
Vốn chủ sở hữu	116.535.790.696	106.069.266.574
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	28%	34%

202228  
CÔNG T  
NHIỆM H  
SẢN VÀ E  
T N  
HAY - T

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**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 được trình bày tại Thuyết minh số IV.

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi số	
	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	27.552.512.241	28.307.376.817
Phải thu khách hàng và phải thu khác	180.331.109.944	159.388.847.490
Các khoản đầu tư tài chính	17.037.244.608	18.769.311.503
<b>Tổng cộng</b>	<b>224.920.866.793</b>	<b>206.465.535.810</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	59.849.058.391	64.229.206.974
Phải trả người bán và phải trả khác	159.840.134.130	181.661.810.059
Chi phí phải trả	98.122.979	2.397.615.670
<b>Tổng cộng</b>	<b>219.787.315.500</b>	<b>248.288.632.703</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 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 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**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Rủi ro thị trường**

Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Tổng Giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về tỷ giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

**Quản lý rủi ro lãi suất**

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

**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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**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.

**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.

31/12/2015	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	97.530.877.880	62.309.256.250	159.840.134.130
Chi phí phải trả	98.122.979	-	98.122.979
Các khoản vay	17.497.886.401	42.351.171.990	59.849.058.391
01/01/2015	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	90.379.776.404	91.282.033.655	181.661.810.059
Chi phí phải trả	2.397.615.670	-	2.397.615.670
Các khoản vay	20.022.390.214	44.206.816.760	64.229.206.974

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. 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.

31/12/2015	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	27.552.512.241	-	27.552.512.241
Phải thu khách hàng và phải thu khác	177.281.227.506	3.049.882.438	180.331.109.944
Các khoản đầu tư tài chính	16.200	17.037.228.408	17.037.244.608
01/01/2015	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	28.307.376.817	-	28.307.376.817
Phải thu khách hàng và phải thu khác	124.228.192.889	35.160.654.601	159.388.847.490
Các khoản đầu tư tài chính	16.200	18.769.295.303	18.769.311.503

01012  
CỔ  
TRỊCH  
KIỂM T  
VI  
CÁU GI



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

**4. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam. Và, như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01/01/2015, Công ty đã áp dụng Thông tư 200, hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp, theo đó một số số liệu của Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2014, Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được phân loại, trình bày lại. Chi tiết số liệu được phân loại, trình bày lại như sau:

Khoản mục	31/12/2014		
	Số đã báo cáo VND	Phân loại lại VND	Số sau phân loại lại VND
Phải thu ngắn hạn khác	2.265.677.794	9.433.976.419	11.699.654.213
Tài sản ngắn hạn khác	9.433.976.419	(9.433.976.419)	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.199.647.501	(500.000)	19.199.147.501
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	500.000	500.000
Quỹ đầu tư phát triển	427.440.947	128.709.816	556.150.763
Quỹ dự phòng tài chính	128.709.816	(128.709.816)	-

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2016

**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

02288-C  
CÔNG TY  
HỮU  
VÀ ĐỊNH  
T NAM  
Y - TP