

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM
Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm - Hoàng Liệt - Hoàng Mai - Hà Nội

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 44

010
CÔNG
TƯ VÀ
XÂY
DỰNG
THÀNH
NAM

51202
CÔNG
TƯ VÀ
XÂY DỰNG
THÀNH NAM
KIỂM TOÁN
VIỆN
ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG

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 hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

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 Toán	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 4/2/2015)
Bà Đào Thu Thủy	Phó Tổng giám đốc (bỏ nhiệm ngày 24/2/2015)
Ông Trần Quang Tùng	Phó Tổng giám đốc (bỏ 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 hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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 nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

48298
CÔNG TY
HÀNH
XÂY DỰNG
THÀNH NAM
- TP. HỒ CHÍ MINH

228
KẾ TÍNH
HÀNH VÀ
TÀI CHÍNH
LẤY

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM



Đinh Thị Minh Hằng

Phó Tổng giám đốc

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

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2016





Số : 201...-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 hợp nhất kèm theo của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 21 tháng 03 năm 2016, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty CP 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 cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề 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 - hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 - hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Theo đó, một số số liệu của Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 được trình bày lại 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



Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		318.147.881.946	333.695.934.817
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110		32.765.656.912	33.608.350.696
1 Tiền	111	V.1.	32.765.656.912	33.608.350.696
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3.	16.200	16.200
1 Chứng khoán kinh doanh	121		60.428	60.428
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(44.228)	(44.228)
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		200.637.950.508	159.181.801.432
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	181.563.524.727	131.438.763.826
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	5.932.573.119	10.606.718.859
5 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		428.947.000	-
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	13.357.154.760	19.695.087.260
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(644.249.098)	(2.558.768.513)
IV Hàng tồn kho	140		84.170.518.043	140.246.794.646
1 Hàng tồn kho	141	V.7.	84.170.518.043	140.246.794.646
V Tài sản ngắn hạn khác	150		573.740.283	658.971.843
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12.	2.234.848	118.252.270
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		571.505.435	540.719.573
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15.	-	-
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		136.436.979.970	155.328.080.044
I Các khoản phải thu dài hạn	210		4.124.421.056	35.261.679.219
6 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	3.223.207.056	35.261.679.219
II Tài sản cố định	220		44.431.271.114	43.110.855.022
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	41.247.129.119	39.101.900.234
- Nguyên giá	222		67.676.044.256	60.838.053.894
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(26.428.915.137)	(21.736.153.660)
2 Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10.	-	811.023.457
- Nguyên giá	225		-	2.105.570.691
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(1.294.547.234)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.11.	3.184.141.995	3.197.931.331
- Nguyên giá	228		3.298.111.989	3.284.111.989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(113.969.994)	(86.180.658)
III Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8.	3.140.946.781	39.000.562
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		3.140.946.781	39.000.562
V Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.3.	83.285.441.394	76.157.216.989
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		59.248.212.986	50.387.921.686
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		24.286.147.501	26.199.147.501
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(249.419.093)	(430.352.198)
5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		500.000	500.000
VI Tài sản dài hạn khác	260		1.454.899.625	759.328.252
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	1.454.899.625	652.511.508
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.20.	-	106.816.744
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		454.584.861.916	489.024.014.861

228
G
HIỆM
AN V
T
GIẤY

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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
C NỢ PHẢI TRẢ	300		331.878.054.607	376.107.584.156
I Nợ ngắn hạn	310		204.435.619.545	219.309.250.566
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	81.151.894.587	72.769.396.313
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	24.809.390.079	20.300.080.940
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	16.580.753.813	12.402.327.248
4 Phải trả người lao động	314		10.411.427.942	18.642.150.884
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	1.177.934.713	3.568.691.512
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	50.510.289.992	63.775.301.222
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	17.807.269.401	25.558.265.447
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.986.659.018	2.293.037.000
II Nợ dài hạn	330		127.442.435.062	156.798.333.590
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	18.011.778.314	18.252.704.010
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.	46.373.048.990	46.206.816.760
11 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.20.	748.351.508	1.056.779.165
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		122.706.807.309	112.916.430.705
I Vốn chủ sở hữu	410	V.21.	122.706.807.309	112.916.430.705
1 Vốn góp 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		622.187.401	627.672.997
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		11.922.472.528	12.118.593.209
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		4.010.892.750	1.630.826.551
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		7.911.579.778	10.487.766.658
13 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		9.511.112.489	9.445.038.699
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		454.584.861.916	489.024.014.861

Hà Nội, ngày 21 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

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG DOANH KINH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.22.	291.575.564.974	282.188.936.863
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		291.575.564.974	282.188.936.863
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.23.	259.842.179.141	264.514.750.580
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		31.733.385.833	17.674.186.283
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.24.	173.101.372	16.865.923.139
7 Chi phí tài chính	22	VI.25.	6.244.255.415	4.236.399.236
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.225.585.914	4.029.686.252
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		2.034.291.300	(441.624.826)
9 Chi phí bán hàng	25		-	-
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.28.	12.211.399.146	14.244.660.901
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		15.485.123.944	15.617.424.459
12 Thu nhập khác	31	VI.26.	598.893.656	475.661.474
13 Chi phí khác	32	VI.27.	4.308.266.150	1.819.815.875
14 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(3.709.372.494)	(1.344.154.401)
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		11.775.751.450	14.273.270.058
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.29.	3.668.979.162	3.681.945.810
17 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.30.	(201.610.914)	457.306.489
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		8.308.383.202	10.134.017.759
19 Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		7.911.579.778	10.487.766.658
20 Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		396.803.425	(353.748.899)
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.32.	826	1.498

Hà Nội, ngày 21 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 HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		11.775.751.450	14.273.270.058
2. Điều chỉnh cho các khoản			12.229.702.901	(8.151.817.863)
- Khấu hao tài sản cố định	02		4.324.751.859	3.825.025.778
- Các khoản dự phòng	03		2.095.452.520	859.393.246
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		(2.069.787)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(414.017.605)	(16.865.923.139)
- Chi phí lãi vay	06		6.225.585.914	4.029.686.252
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		24.005.454.351	6.121.452.195
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(7.104.996.360)	(3.120.819.335)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		56.076.276.603	1.871.668.349
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(38.694.275.161)	(17.021.301.536)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(686.370.695)	(549.766.552)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14		(5.259.010.315)	(11.660.739.263)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.742.732.545)	(1.479.850.407)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	17.788.719.945
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.149.593.821)	(1.147.583.043)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		21.444.752.057	(9.198.219.646)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(7.423.704.408)	(2.500.879.817)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		133.248.747	283.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	3.347.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(7.846.000.000)	(964.615.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		1.913.000.000	6.051.447.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		326.064.872	16.865.529.341
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(12.897.390.789)	19.737.828.524
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1.900.000.000	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		93.414.149.636	99.783.936.488
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(104.647.613.477)	(120.689.657.950)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(58.660.998)	(376.459.280)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(9.392.124.839)	(21.282.180.742)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(844.763.571)	(10.742.571.865)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		33.608.350.696	44.350.922.561
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		2.069.787	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.01	32.765.656.912	33.608.350.696

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2016

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là CSC.

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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

5. 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.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có 01 Chi nhánh: 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

Danh sách các Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 như sau:

- a) Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 56,01%
 - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 56,01%
 - Hoạt động chính: Xây dựng cầu, đường
- b) Công ty CP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Thành Nam - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 53,3%
 - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 53,3%
 - Hoạt động chính: Xây dựng dân dụng
- c) Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô - Địa chỉ: Tầng 4, Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%
 - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%
 - Hoạt động chính: Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng.
- d) Công ty CP Truyền thông BRIQ - Địa chỉ: Tầng 5, Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 92,2%
 - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 92,2%
 - Hoạt động chính: Quảng cáo, truyền thông, tổ chức sự kiện.

Công ty CP Truyền thông Briq (Công ty con) đã dừng hoạt động và đang tiến hành các thủ tục giải thể công ty theo Quyết định số 01/2015-QĐ/HĐQT-Briq ngày 30/7/2015 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Truyền thông Briq.

- e) Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh - Địa chỉ: Phòng 501, Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 53,6%
 - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 53,6%
 - Hoạt động chính: Kinh doanh thương mại

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

- a) Công ty TNHH Kính Thành Nam - Địa chỉ: Số 2, Đường TS17, Khu công nghiệp Tiên Sơn, Tỉnh Bắc Ninh
- Tỷ lệ phần sở hữu: 25,9%
 - Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,9%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

- | | |
|--|---|
| b) Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam | - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt,
- Tỷ lệ phần sở hữu: 24,54%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 24,54% |
| c) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Công nghệ Thành Nam | - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội
- Tỷ lệ phần sở hữu: 36,38%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 36,38% |
| d) Công ty TNHH BMS Thành Nam | - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội
- Tỷ lệ phần sở hữu: 25%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25% |
| e) Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN | - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội
- Tỷ lệ phần sở hữu: 20,7%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20,7% |
| f) Công ty CP Comaland Đầu tư và Phát triển Bất động sản | - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội
- Tỷ lệ phần sở hữu: 10%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 38% |
| g) Công ty CP Đầu tư và Thương mại COTALAND | - Địa chỉ: Đường Hồ Xuân Hương, Bắc Sơn, Sầm Sơn, Thanh Hóa
- Tỷ lệ phần sở hữu: 20,04%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20,04% |

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

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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 202"), hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. 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. Thông tư 202 thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con". Theo đó, một số số liệu của Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại trình bày lại cho 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 doanh nghiệp. 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.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính cũng đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 202 thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con".

Các thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Ban Tổng giám đốc đã áp dụng Thông tư 200 và Thông tư 202 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015. Theo đó, một số số liệu của Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được phân loại lại và trình bày lại để phù hợp với việc so sánh số liệu của kỳ này.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

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 hợp nhất này.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2015. Việc kiểm soát này 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

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. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết của Công ty được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của các công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau ngày mua.

Phần lỗ của Công ty liên kết mà Công ty phải chia sẻ vượt quá lợi ích của Công ty trong công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Công ty có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.

2. 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.

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.

GIẤY
VIỆT N
M TÀI V
HÀNH NI
CÔNG
104202

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

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

4. 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là đầu tư vào trái phiếu với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo 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, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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.

5. Nguyên tắc kê 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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 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

6. 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 khi 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.

7. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ

7.1 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 năm.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

<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

7.2 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	3

Riêng quyền sử dụng đất không xác định thời gian sử dụng không được trích khấu hao theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty 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.

9. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước dài hạn

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 trước là các khoản chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ. 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.

10. 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 nhập thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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.

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.

11. 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 khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là khoản trích trước chi phí lãi vay đối với các hợp đồng vay quy định trả lãi vay sau. Giá trị ghi nhận được xác định dựa vào hợp đồng, khế ước vay và thời gian vay thực tế. Khoản trích trước chi phí công trình được căn cứ trên biên bản nghiệm thu khối lượng, hợp đồng kinh tế đã được 2 bên xác nhận nhưng chưa nhận hóa đơn tài chính.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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 lãi 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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Nguyên tắc phân phối lợi nhuận, cổ tức: Công ty thực hiện việc phân phối lợi nhuận, chia cổ tức theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 01/2015/NQĐHCD-TN ngày 20/04/2015.

16. 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, doanh thu hợp đồng xây dựng 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 năm 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:

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

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.

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 hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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 năm.

17. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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

120222
CÔNG
CH NHIỆM
TOÁN VÀ
VIỆT N
GIẤY -

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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 năm.

Giá vốn hoạt động xây lắp được tập hợp và ghi nhận tương ứng với doanh thu ghi nhận trong năm được xác định

- + 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 năm.
- + 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 năm.

18. Nguyên tắc kế toán 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 năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay và các khoản chi phí tài chính khác.

19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

19.1 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 là 10%.

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.

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 hiện hành với thuế thu nhập 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 hiện hành trên cơ sở thuần.

8.0
TY
HỮU H
ĐỊNH
AM
TP. H

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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 các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

1. Tiền

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tiền mặt	1.245.367.756	559.560.626
Tiền gửi ngân hàng	31.520.289.156	33.048.790.070
Cộng	32.765.656.912	33.608.350.696

2. Phải thu của khách hàng

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu của khách hàng ngắn hạn				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị - HUD	37.458.959.434	-	16.516.673.747	-
Công ty CP Đầu Tư Phát triển Bất động sản	40.653.136.333	-	15.299.529.300	-
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 CP Kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội	7.278.213.556	-	27.794.517.000	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	12.875.567.455	-	7.155.567.455	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội	2.641.513.743	-	2.641.513.743	-
Công ty TNHH BOT Quốc lộ 6 - Hòa Lạc - Hòa Bình	9.299.429.456	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	1.961.341.539	-	10.797.906.857	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	58.480.307.051	644.249.098	34.003.514.694	2.558.768.513
Cộng	181.563.524.727	644.249.098	131.438.763.826	2.558.768.513

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

NG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM

chi: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm - Hoàng Liệt - Hoàng Mai - Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

N THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

ic thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2015			01/01/2015		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Chứng khoán kinh doanh	60.428	16.200	(44.228)	60.428	16.200	(44.228)
Tổng giá trị cổ phiếu;	60.428	16.200	(44.228)	60.428	16.200	(44.228)
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60.428	16.200	(44.228)	60.428	16.200	(44.228)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
+ Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
		31/12/2015			01/01/2015	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty TNHH Kính Thành Nam	2.070.000.000	2.639.980.195	-	2.070.000.000	1.670.728.758	-
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400.000.000	582.609.373	-	400.000.000	553.579.192	-
Công ty CP ĐT PT Công nghệ Thành Nam	5.000.000.000	5.086.579.478	-	5.000.000.000	4.827.431.269	-
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4.311.878.500	3.323.901.222	-	4.311.878.500	3.386.763.968	-
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600.000.000	687.283.577	-	600.000.000	688.970.460	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	9.473.115.000	9.475.682.640	-	9.473.115.000	9.474.395.390	-
Công ty CP ComaLand Đầu tư và Phát triển Bất động sản	38.019.850.000	37.452.176.501	-	31.193.850.000	29.786.052.649	-
Cộng	59.874.843.500	59.248.212.986	-	53.048.843.500	50.387.921.686	-
+ Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	14.000.000.000	14.000.000.000	-	14.000.000.000	14.000.000.000	-
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 (i)	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 CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM

Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm - Hoàng Liệt - Hoàng Mai - Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

: thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Công ty CPĐT & 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)
Cộng	24.286.147.501	24.036.728.408	(249.419.093)	26.199.147.501	25.768.795.303	(430.352.198)

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

+ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Đầu tư trái phiếu Chính Phủ	500.000	500.000

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

4. Trả trước cho người bán	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
<i>a) Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>		
Công ty TNHH KD vật tư và vận chuyển Hà Trang	3.674.257.321	3.674.257.321
Các đối tượng khác	2.258.315.798	6.932.461.538
Cộng	5.932.573.119	10.606.718.859

b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

5. Phải thu khác	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>a) Ngắn hạn</i>				
Phải thu người lao động;	12.409.027.284	-	9.026.681.429	-
Kinh phí công đoàn	-	-	41.167.139	-
Phải thu BHXH	214.340.973	-	443.144.456	-
Phải thu BHYT	181.583.588	-	161.098.771	-
Phải thu BHTN	34.563.983	-	25.113.505	-
Phải thu khác	516.538.932	-	9.972.292.980	-
Ký quỹ, ký cược	1.100.000	-	25.588.980	-
<i>b) Dài hạn</i>				
Ký cược, ký quỹ;	5.444.618	-	55.444.619	-
Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera	3.049.882.438	-	35.110.654.600	-
Phải thu khác	167.880.000	-	95.580.000	-
Cộng	16.580.361.816	-	54.956.766.479	-

Đơn vị tính: VND

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;	1.013.245.318	368.996.220	3.728.960.301	1.170.191.788
<i>Công ty CP Tư vấn & Thương mại Thăng Long</i>	78.796.850	-	78.796.850	-
<i>Viện KSND thành phố Hà Nội</i>	46.443.703	-	46.443.703	-
<i>Ban Quản lý dự án Quận Long Biên</i>	7.169.000	-	7.169.000	-
<i>Cty CP Đầu tư & Thương mại PFV</i>	12.358.500	-	12.358.500	-
<i>Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội H&H</i>	92.200.000	-	92.200.000	27.660.000
<i>Công ty CP Thương mại và Du lịch Thanh niên</i>	36.000.000	-	36.000.000	10.800.000



Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Công ty TNHH Hưng Minh	-	-	10.191.037	5.095.519
Công ty CP Địa ốc SKP	36.405.229	10.921.569	36.405.229	18.202.612
Công ty TNHH Nhà nước MTV dệt 8/3	29.553.361	-	29.553.361	14.776.681
Công ty CP Đầu tư Trung tâm Thương mại Vinh	-	-	1.659.099.835	497.729.950
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	-	-	350.867.600	-
Công ty CP TM&XD Minh Thành	-	-	272.000.000	-
Các đối tượng khác	674.318.675	358.074.651	1.097.875.186	595.927.026
Cộng	1.013.245.318	368.996.220	3.728.960.301	1.170.191.788

7. Hàng tồn kho

	31/12/2015		01/01/2015	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	13.240.000	-	25.818.145	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	115.365.843	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	84.157.278.043	-	140.105.610.658	-
Công trình ngầm trụ sở Công ty HUDTOWER	-	-	8.295.680.796	-
Công trình 17 Việt Hưng Green House	-	-	6.458.335.511	-
Công trình 17 Việt Hưng - 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 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	43.517.414.912	-	52.404.084.845	-
Cộng	84.170.518.043	-	140.246.794.646	-

8. Tài sản dở dang dài hạn

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



N THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

c thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND	Tổng cộng
Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình							
Nguyên giá							
Số dư ngày 01/01/2015	37.953.504.331	14.726.096.650	7.418.897.840	739.555.073	-		60.838.053.894
Mua trong năm	-	2.128.172.728	1.307.470.908	722.782.908	1.289.000.000		5.447.426.544
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-		-
Tặng khác	-	1.528.205.236	579.365.455	-	-		2.107.570.691
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-		-
Thanh lý, nhượng bán	-	(509.523.803)	(123.748.525)	(83.734.545)	-		(717.006.873)
Giảm khác	-	-	-	-	-		-
Số dư ngày 31/12/2015	37.953.504.331	17.872.950.811	9.181.985.678	1.378.603.436	1.289.000.000		67.676.044.256
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2015	4.668.972.946	12.536.427.220	3.976.662.048	554.091.446	-		21.736.153.660
Khấu hao trong năm	1.046.382.916	1.786.673.735	748.709.897	174.630.947	322.250.000		4.078.647.495
Tặng khác	-	909.636.930	384.910.304	-	-		1.294.547.234
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-		-
Thanh lý, nhượng bán	-	(509.523.803)	(87.174.904)	(83.734.545)	-		(680.433.252)
Giảm khác	-	-	-	-	-		-
Số dư ngày 31/12/2015	5.715.355.862	14.723.214.082	5.023.107.345	644.987.848	322.250.000		26.428.915.137
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2015	33.284.531.385	2.189.669.430	3.442.235.792	185.463.627	-		39.101.900.234
Tại ngày 31/12/2015	32.238.148.469	3.149.736.729	4.158.878.333	733.615.588	966.750.000		41.247.129.119

- 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 VND

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.662.914.952 VND

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

10. Tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2015	1.528.205.236	577.365.455	2.105.570.691
Thuê tài chính trong năm	-	-	-
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(1.528.205.236)	(577.365.455)	(2.105.570.691)
Số dư ngày 31/12/2015	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2015	909.636.930	384.910.304	1.294.547.234
Khấu hao trong năm	218.315.028	-	218.315.028
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(1.127.951.958)	(384.910.304)	(1.512.862.262)
Số dư ngày 31/12/2015	-	-	-
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2015	618.568.306	192.455.151	811.023.457
Tại ngày 31/12/2015	-	-	-

11. Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2015	3.153.499.999	130.611.990	3.284.111.989
Tăng khác	-	14.000.000	14.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2015	3.153.499.999	144.611.990	3.298.111.989
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2015	-	86.180.658	86.180.658
Khấu hao trong năm	-	27.789.336	27.789.336
Số dư ngày 31/12/2015	-	113.969.994	113.969.994
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2015	3.153.499.999	44.431.332	3.197.931.331
Tại ngày 31/12/2015	3.153.499.999	30.641.996	3.184.141.995

12. Chi phí trả trước

31/12/2015
VND

01/01/2015
VND

a) Ngắn hạn	2.234.848	118.252.270
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.234.848	118.252.270
b) Dài hạn	1.454.899.625	652.511.508
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.387.611.820	598.192.081
Chi phí sửa chữa tài sản	23.693.574	54.319.427
Cộng	1.457.134.473	770.763.778

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
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 TNHH Kính Thành Nam	3.459.824.931	3.459.824.931	1.576.499.938	1.576.499.938
Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương Mại Hùng Vĩ	2.595.466.995	2.595.466.995	155.067	155.067
Công ty Cổ phần TNC 17 Việt Nam	6.449.870.253	6.449.870.253	-	-
Công ty TNHH TM vận tải và XD Minh Thành	1.550.563.381	1.550.563.381	3.850.563.381	3.850.563.381
Công ty TNHH Đầu tư & XD CT656	6.585.439.350	6.585.439.350	4.220.489.750	4.220.489.750
Công ty CP tư vấn XD và TM Nam Thăng Long	1.493.682.881	1.493.682.881	1.733.682.881	1.733.682.881
Công ty TNHH Hương Minh	1.487.715.500	1.487.715.500	1.837.715.500	1.837.715.500
Các đối tượng khác	47.954.259.851	47.954.259.851	50.050.202.662	50.050.202.662
Cộng	81.151.894.587	81.151.894.587	72.769.396.313	72.769.396.313

b) Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

14. Người mua trả tiền trước

Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Cục Thuế tỉnh Hải Dương	9.444.741.352	650.025.949
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị	3.087.752.440	3.033.368.440
Cục Quản trị Ngân hàng Nhà nước	2.352.818.251	-
Các đối tượng khác	9.924.078.036	16.616.686.551
Cộng	24.809.390.079	20.300.080.940

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2015	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2015
a) Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	12.402.327.248	19.551.838.847	15.373.412.282	16.580.753.813
	6.848.854.995	10.400.077.535	8.695.598.298	8.553.334.232

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Thuế Thu nhập doanh nghiệp (*)	3.964.466.235	3.493.654.180	3.742.732.545	3.715.387.870
Thuế Thu nhập cá nhân	465.133.368	168.339.015	329.006.146	304.466.237
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	185.789.000	2.362.891.746	2.278.036.048	270.644.698,00
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	938.083.650	3.111.336.371	312.499.245	3.736.920.776
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	15.540.000	15.540.000	-
Cộng	12.402.327.248	19.551.838.847	15.373.412.282	16.580.753.813

(*) 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
Ngắn hạn	1.177.934.713	3.568.691.512
Chi phí lãi vay	487.930.237	3.428.715.661
Chi phí kiểm toán	13.636.364	139.975.851
Trích trước chi phí các hạng mục công trình hoàn thành	602.277.203	-
Trích trước các chi phí khác	74.090.909	-
Cộng	1.177.934.713	3.568.691.512

17. Phải trả khác

a) Ngắn hạn

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	749.886.359	1.093.518.219
Các khoản phải trả, phải nộp khác	49.760.403.633	62.681.783.003
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	61.583.500
Phải trả các đội, xí nghiệp về chi phí thi công, xây dựng (1)	45.981.398.638	57.445.304.546
Các khoản phải trả khác	3.779.004.995	5.174.894.957

b) Dài hạn

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Đào Ngọc Thanh (2)	4.856.616.484	5.150.000.000
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
Phải trả các cá nhân tiền góp vốn vào Dự án Khu đô thị Đông Sơn, Thanh Hóa	20.250.000.000	21.000.000.000
Khách hàng của Sàn BĐS Thành Nam (4)	3.746.826.623	38.845.312.485
Nhận ủy thác đầu tư	28.518.000.000	21.692.000.000
Phạm Mạnh Long (5)	17.203.000.000	17.203.000.000
Lê Thị Vân Anh (5)	3.989.000.000	3.989.000.000
Nguyễn Nam Cường	500.000.000	500.000.000
Đặng Ngọc Bích (6)	6.826.000.000	-
Cộng	112.819.546.242	155.057.334.877

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

- (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 thanh toán 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 CP 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 CP 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 sản 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 CP 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 CP Comaland Đầu tư và Phát triển Bất động sản.

18. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
<i>Dài hạn</i>		
Đỗ Văn Bình	3.588.964.757	3.672.429.053
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 Phát triển số 1-TNHH 1 thành viên	5.178.571.423	5.295.918.363
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	2.701.190.505	2.786.564.650
Các khoản doanh thu chưa thực hiện dài hạn khác	309.152.760	114.668.143
	18.011.778.314	18.252.704.010
Cộng		

228-0
NG T
NHIỆM H
ÁN VÀ Đ
HẾT N
GIẤY -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2015		01/01/2015		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17.807.269.401	17.807.269.401	38.179.734.160	45.930.730.206	25.558.265.447
Vay ngắn hạn	17.807.269.401	17.807.269.401	38.179.734.160	45.872.069.208	25.499.604.449
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
Ngân hàng NN & PTNT CN Hùng Vương (2)	4.271.300.000	4.271.300.000	8.562.055.000	4.290.755.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - CN Thăng Long	112.500.000	112.500.000	112.500.000	-	-
- Vay huy động cá nhân (3)	1.321.567.373	1.321.567.373	6.214.723.152	17.704.093.258	12.810.937.479
Nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-	-	58.660.998	58.660.998
Công ty CPĐT&XD Thành Nam	-	-	-	27.168.765	27.168.765
Công ty cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP NT Việt Nam	-	-	-	27.168.765	27.168.765
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	-	-	-	31.492.233	31.492.233
Công ty cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP NT Việt Nam	-	-	-	31.492.233	31.492.233
Vay dài hạn	46.373.048.990	46.373.048.990	60.404.276.499	60.238.044.269	46.206.816.760
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	42.351.171.990	42.351.171.990	58.214.276.499	60.069.921.269	44.206.816.760
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Thăng Long (4)	1.294.000.000	1.294.000.000	-	372.000.000	1.666.000.000
- Vay huy động cá nhân (5)	41.057.171.990	41.057.171.990	58.214.276.499	59.697.921.269	42.540.816.760
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	1.150.000.000	1.150.000.000	1.150.000.000	-	-
Vay cá nhân	1.150.000.000	1.150.000.000	1.150.000.000	-	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000
Vay cá nhân	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

Công ty CP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Thành Nam	318.750.000	318.750.000	450.000.000	131.250.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - CN Thăng Long (6)	318.750.000	318.750.000	450.000.000	131.250.000	-
Công ty CP Xây dựng và Hạ tầng kỹ thuật Thành Nam	553.127.000	553.127.000	590.000.000	36.873.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Thăng Long (7)	553.127.000	553.127.000	590.000.000	36.873.000	-
Cộng	64.180.318.391	64.180.318.391	98.584.010.659	106.168.774.475	71.765.082.207

c) Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

(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 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 1482LA V2015.00159/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%.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

(4) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long gồm:

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

- 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.

(6) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long là khoản vay theo Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số LD1529945795 ngày 26/10/2015 với Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long với số tiền vay là 450 triệu đồng; mục đích vay mua ô tô; lãi suất vay 10,8%/năm. Thời gian vay là 48 tháng. Tài sản thế chấp là tài sản hình thành từ khoản vay.

(7) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 40363.15.068.2468204.TD ngày 21/09/2015 hạn mức tín dụng 590 triệu đồng. Mục đích: thanh toán tiền mua ô tô Mazda. Thời hạn 48 tháng, lãi suất tại ngày giải ngân là 10,5%/ năm, trả gốc theo 48 kỳ, nếu trả gốc đúng kỳ theo hợp đồng (không phát sinh nợ quá hạn từ 10 ngày trở lên) sẽ được hưởng lãi suất ưu đãi từ 22/9/15 đến 21/9/16 cố định là 8,5%/ năm. Tài sản đảm bảo là Ô tô hình thành từ vốn vay.

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

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	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	-	106.816.744
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	106.816.744

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22%	22%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	748.351.508	1.056.779.165
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	748.351.508	1.056.779.165

2228-
NG T
NHÌEM H
TOÁN VÀ
VIỆT N
GIẤY

HUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

ýết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Đơn vị tính: VND

ổn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
ố dư tại ngày 01/01/2014	50.000.000.000	30.225.000.000	(873.770.000)	7.617.886.238	86.969.116.238
Tăng vốn trong năm trước	40.000.000.000	-	-	-	40.000.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	10.487.766.658	10.487.766.658
Tăng khác	-	125.800	-	-	125.800
Phân phối lợi nhuận các quỹ	-	-	-	(548.338.313)	(548.338.313)
Chia cổ tức	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	873.770.000	-	873.770.000
Giảm khác	-	(29.500.000.000)	-	(438.721.374)	(29.938.721.374)
ố dư tại ngày 31/12/2014	90.000.000.000	725.125.800	-	12.118.593.209	102.843.719.009
Tăng vốn trong năm nay (i)	10.000.000.000	-	-	-	10.000.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	7.911.579.778	7.911.579.778
Tăng khác	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	(8.100.000.000)	(8.100.000.000)
Giảm khác	-	(74.090.909)	-	(7.700.459)	(81.791.368)
ố dư tại ngày 31/12/2015	100.000.000.000	651.034.891	-	11.922.472.528	112.573.507.419
Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu				31/12/2015	01/01/2015
Vốn góp của các cổ đông sáng lập				VND	VND
Vốn góp của các cổ đông khác				32.457.050.000	31.542.410.000
Gổng cộng				67.542.950.000	58.457.590.000
				100.000.000.000	90.000.000.000

i) Tăng vốn trong năm 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.



Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	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 kỳ	100.000.000.000	90.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	8.100.000.000	5.000.000.000

d) Cổ phiếu

	Năm 2015 Cổ phiếu	Năm 2014 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
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	9.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	9.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.		

e) Các quỹ của công ty

	01/01/2015	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2015
Quỹ đầu tư phát triển	627.672.997	-	5.485.596	622.187.401
Cộng	627.672.997	-	5.485.596	622.187.401

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

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được trích lập từ phần lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và được sử dụng để bổ sung vốn kinh doanh của Công ty bằng việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty.

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

22. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	256.179.449.711	257.228.673.171
Doanh thu cung cấp dịch vụ	34.635.345.404	24.960.263.692
Doanh thu bán vật tư, hàng hóa	760.769.859	-
Cộng	291.575.564.974	282.188.936.863

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

23. Giá vốn hàng bán

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	234.586.326.755	248.103.574.066
Giá vốn cung cấp dịch vụ	24.700.676.846	16.411.176.514
Giá vốn bán vật tư, hàng hóa	555.175.540	-
Cộng	259.842.179.141	264.514.750.580

24. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	172.194.420	196.801.499
Cổ tức được chia	-	9.096.000
Doanh thu bán chứng khoán	-	16.659.631.842
Lãi chênh lệch tỷ giá	906.952	393.798,00
Cộng	173.101.372	16.865.923.139

25. Chi phí tài chính

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Chi phí lãi vay	6.225.585.914	4.029.686.252
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	199.602.605	2.170.647
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(180.933.104)	-
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	162.271.930
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	-	37.912
Chi phí tài chính khác	-	42.232.495
Cộng	6.244.255.415	4.236.399.236

26. Thu nhập khác

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	78.794.201	257.272.727
Các khoản thu nhập khác	520.099.455	218.388.747
Cộng	598.893.656	475.661.474

27. Chi phí khác

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ;	36.573.621	200.000.000
Khấu hao TSCĐ thuê tài chính	-	189.785.257
Chi phí phát triển phạm hợp đồng	64.996.000	660.000.000

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Chi phí phạt và truy thu thuế	4.152.869.399	553.876.583
Lãi chậm nộp BHXH	22.904.876	73.698.656
Các khoản chi phí khác	30.922.254	142.455.379
Cộng	4.308.266.150	1.819.815.875

28. Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân viên quản lý	7.859.128.172	7.637.633.985
Chi phí vật liệu quản lý	163.005.751	245.692.192
Chi phí đồ dùng văn phòng	481.006.551	842.984.888
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.269.737.606	990.687.785
Thuế, phí và lệ phí	572.953.154	762.498.397
Chi phí dự phòng	55.422.207	724.255.668
Chi phí dịch vụ mua ngoài	874.677.776	750.387.821
Chi phí bằng tiền khác	2.905.409.551	2.290.520.165
Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(1.969.941.623)	-
Cộng	12.211.399.146	14.244.660.901

29. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên số liệu của các công ty con, chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam và Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam.

30. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(349.737.414)	605.432.989
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ 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)
Cộng	(201.610.914)	457.306.489

31. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	223.285.980.841	206.081.172.780
Chi phí nhân công	29.581.621.571	42.179.645.804
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.324.751.859	3.825.025.778
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.125.281.749	5.749.248.222
Chi phí khác bằng tiền	5.780.174.710	16.573.255.952
Cộng	280.097.810.730	274.408.348.536

02228-C.
CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG
THÀNH NAM
GIẤY - TP.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

32. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7.911.579.778	10.487.766.658
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
+ Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	7.911.579.778	10.487.766.658
+ Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	9.574.959	7.001.507
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	826	1.498

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

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ		
- Chi phí lãi vay nhập gốc khoản vay	3.907.361.023	2.013.209.923
- Điều chỉnh khoản vay cá nhân sang phải trả khác	200.000.000	-
- Tăng vốn thông qua hình thức trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu	8.100.000.000	4.000.000.000
- Phần lãi (lỗ) của Công ty trong Công ty liên doanh liên kết	2.034.291.300	(441.624.826)
- Tắt toán khoản đầu tư Bất động sản vào Công ty kinh doanh bất động sản Viglacera.	-	91.631.303.400
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	93.414.149.636	99.783.936.488
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	104.647.613.477	120.689.657.950

VIII. Những thông tin khác

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

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

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan

Công ty TNHH Kính Thành Nam
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam

Mối quan hệ

Công ty liên kết
Công ty liên kết

HÀ NỘI
GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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
Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera	Bên nhận góp vốn
Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland	Bên nhận góp vốn
Công ty CP ĐT & PT Bất Động Sản Thành Nam	Bên nhận góp vốn
Công ty CP Xây dựng dân dụng và công nghiệp Thành Nam	Bên nhận góp vốn
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	Bên nhận góp vốn
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT
Ông Đoàn Văn Tuấn.	Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Giám đốc tài chính
Ông Trần Trọng Đại	Kế toán trưởng

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

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Doanh thu		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	75.764.340	58.036.975
Công ty CP ĐT Phát triển Công nghệ Thành Nam	214.733.536	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&PT Bất động sản Thành Nam	568.003.920	86.854.618
Công ty CP ĐT&PT Bất động sản HUDLAND	54.796.435.120	81.761.851.970
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	-	104.394.387
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	5.200.000.000	6.660.394.688
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	2.436.907.730	36.442.829.427
Mua hàng		
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3.587.738.248	4.316.762.310
Công ty CP ĐT&PT Bất động sản Thành Nam	-	532.726.994
Công ty CP XD Dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	16.153.343.883	15.451.400.185
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	-	355.549.221
Công ty CP ĐT&PT Bất động sản HUDLAND	-	14.421.221
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	-	161.076.367
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	29.601.000	-
Công ty CP ĐT Phát triển Công nghệ Thành Nam	82.995.410	-
Nhận các khoản vay		
Ông Đào Ngọc Thanh	2.957.503.047	2.889.188.708
	16.005.420.061	15.112.768.800

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Ông Trần Trọng Đại	2.020.655.270	200.000.000
Ông Đoàn Văn Tuấn	275.434.055	159.431.953

Chi phí lãi vay

Ông Đào Ngọc Thanh	1.422.122.807	1.422.122.807
Bà Đinh Thị Minh Hằng	1.475.893.800	1.475.893.800
Ông Đoàn Văn Tuấn.	329.291.672	329.291.672

b) Thu nhập Ban Tổng giám đốc được hưởng trong năm

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lương	1.370.104.609	1.098.945.092
Cộng	1.370.104.609	1.098.945.092

c) Số dư với các bên liên quan

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
--	-------------------	-------------------

Phải thu khách hàng

Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	399.993.489	154.711.176
Công ty TNHH BMS Thành Nam	56.414.690	5.211.973
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 Cổ phần ĐT & PT Bất động sản Thành Nam	4.047.120	54.472.120
Công ty CP xây dựng dân dụng và công nghiệp Thành Nam	11.963.799	2.240.727.118
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	39.993.007	13.853.620
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	8.713.259.616	10.666.161.173
Công ty CP ĐT PT Bất động sản HUDLAND	40.332.005.091	576.150.264
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	40.332.005.091	-

Trả trước cho người bán

Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	99.522.000	99.522.000
--	------------	------------

Phải trả người bán

Công ty CP Đầu tư PT Công Nghệ Thành Nam	-	219.304.814
Công ty TNHH BMS Thành Nam	380.630.240	380.630.240
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3.459.824.931	1.576.499.938
Công ty cổ phần ĐT & PT Bất Động Sản Thành Nam	-	2.634.491.952
Công ty CP xây dựng dân dụng và công nghiệp Thành Nam	6.081.157.515	3.173.293.219
Công ty CP ĐT PT Bất động sản HUDLAND	397.419	-
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	-	500.006.000
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	163.390.169	163.390.169

2022
CÔNG
H NHIỆM
TOÁN V
VIỆT I
GIẤY -

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Người mua trả tiền trước	-	288.673.327
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Việt Hưng		
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	4.911.616.484	5.150.000.000
Các khoản vay		
Ông Đào Ngọc Thanh	13.929.714.350	13.439.277.204
Bà Đinh Thị Minh Hằng	15.810.823.474	19.621.383.513
Ông Đoàn Văn Tuấn	-	2.947.221.944

3. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại thuyết minh số V.19, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	32.765.656.912	33.608.350.696
Phải thu khách hàng và phải thu khác	197.499.637.445	183.836.761.792
Các khoản Đầu tư tài chính	24.037.244.608	25.769.311.503
Cộng	254.302.538.965	243.214.423.991
Công cụ nợ tài chính		
Các khoản vay	64.180.318.391	71.765.082.207
Phải trả người bán và phải trả khác	193.971.440.829	227.826.731.190
Chi phí phải trả	1.177.934.713	3.568.691.512
Cộng	259.329.693.933	303.160.504.909

28-C.7
TY
HỮU HẠN
ĐỊNH GI
AM
TP. HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Công ty chưa đánh giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro tỷ giá

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

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

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2015	01/01/2015	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	-	-	46.055.578	45.416.015

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá

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

Rủi ro tín dụng

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

31/12/2015	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	131.662.184.579	62.309.256.250	193.971.440.829
Chi phí phải trả	1.177.934.713	-	1.177.934.713
Các khoản vay	17.807.269.401	46.373.048.990	64.180.318.391
01/01/2015	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	136.544.697.535	91.282.033.655	227.826.731.190
Chi phí phải trả	3.568.691.512	-	3.568.691.512
Các khoản vay	25.558.265.447	46.206.816.760	71.765.082.207

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

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

31/12/2015	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	32.765.656.912	-	32.765.656.912
Phải thu khách hàng và phải thu khác	194.276.430.389	3.223.207.056	197.499.637.445
Các khoản Đầu tư tài chính	16.200	24.037.228.408	24.037.244.608
01/01/2015	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.608.350.696	-	33.608.350.696
Phải thu khách hàng và phải thu khác	148.575.082.573	35.261.679.219	183.836.761.792
Các khoản Đầu tư tài chính	16.200	25.769.295.303	25.769.311.503

3/12
 CÔ
 CH N
 1/10
 VIỆ
 GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

4. Thông tin so sánh

Như trình bày tại Thuyết minh số III.2, 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, hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp và thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 ("thông tư 202") hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. 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:

	31/12/2014		
	Số đã báo cáo VND	Phân loại lại VND	Số sau phân loại VND
Phải thu ngắn hạn khác	10.929.461.324	8.765.625.936	19.695.087.260
Tài sản ngắn hạn khác	8.765.625.936	(8.765.625.936)	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26.199.647.501	(500.000)	26.199.147.501
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	500.000	500.000
Quỹ đầu tư phát triển	477.988.514	149.684.483	627.672.997
Quỹ dự phòng tài chính	149.684.483	(149.684.483)	-

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2016

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

Người lập

Nguyễn Thị Oanh

Trần Trọng Đại



Phó Tổng giám đốc

Đinh Thị Minh Hằng

08888-
NG TY
HIỆM HỮU
N VÀ ĐINI
T NAM
Y - TP.