

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

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



**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04- 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 38

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

### **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 31/12/2016 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
Bà Đào Thu Thủy	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Quang Tùng	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 11/3/2016)
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 Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc – Giám đốc tài chính
Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp	Phó Tổng giám đốc kinh tế (bỏ nhiệm ngày 24/3/2016)
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự (bỏ nhiệm ngày 21/12/2016)
Ông Đỗ Hữu Dũng	Phó Tổng giám đốc (bỏ nhiệm ngày 17/10/2016, miễn nhiệm ngày 17/12/2016)

### **Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

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

- Trong việc lập các Báo cáo tài chính này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

**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 tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

*Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,*

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



**Đinh Thị Minh Hằng**  
**Phó Tổng giám đốc**

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

*Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2017*

Số: 203 -17/BC-TC/III-VAE

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2017

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cổ đông**  
**Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 14/03/2017, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



**Phạm Hùng Sơn**

Phó Tổng giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0813-2013-034-1

Thay mặt và đại diện cho

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

*Nguyễn Vũ Huy*

**Nguyễn Vũ Huy**

Kiểm toán viên

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>294.141.799.545</b>	<b>263.513.625.239</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>46.474.924.462</b>	<b>27.552.512.241</b>
1 Tiền	111	V.1.	46.474.924.462	27.552.512.241
<b>II Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2.</b>	<b>16.200</b>	<b>16.200</b>
1 Chứng khoán kinh doanh	121		60.428	60.428
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(44.228)	(44.228)
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>203.088.129.940</b>	<b>183.820.217.038</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	187.407.392.376	166.155.520.712
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	6.841.902.018	6.866.994.607
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	9.177.762.189	11.125.706.794
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(338.926.643)	(328.005.075)
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7.</b>	<b>44.398.728.943</b>	<b>52.140.879.760</b>
1 Hàng tồn kho	141		44.398.728.943	52.140.879.760
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>180.000.000</b>	<b>-</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.	180.000.000	-
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>94.001.576.520</b>	<b>131.822.971.596</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.186.990.438</b>	<b>3.049.882.438</b>
1 Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
6 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	1.186.990.438	3.049.882.438
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>38.255.364.196</b>	<b>39.749.893.603</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	35.101.864.197	36.596.393.604
- Nguyên giá	222		55.080.274.462	53.819.774.462
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.978.410.265)	(17.223.380.858)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	3.153.499.999	3.153.499.999
- Nguyên giá	228		3.211.243.989	3.211.243.989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(57.743.990)	(57.743.990)
<b>III Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.8.</b>	<b>16.629.725.090</b>	<b>3.140.946.781</b>
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		16.629.725.090	3.140.946.781
<b>IV Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2.</b>	<b>35.423.753.063</b>	<b>84.803.064.525</b>
1 Đầu tư vào công ty con	251		12.759.014.152	12.301.974.152
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		13.163.778.500	59.874.843.500
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		13.428.105.501	17.286.147.501
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.927.145.090)	(4.660.400.628)
5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	500.000
<b>V Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.505.743.733</b>	<b>1.079.184.249</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	2.505.743.733	1.079.184.249
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>388.143.376.065</b>	<b>395.336.596.835</b>

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>264.791.524.829</b>	<b>278.800.806.139</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>200.678.501.138</b>	<b>151.258.855.672</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	72.147.449.089	55.315.268.054
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	50.260.372.006	12.563.603.397
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	2.918.614.199	13.912.159.187
4 Phải trả người lao động	314		9.193.108.906	7.679.442.173
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	876.062.684	98.122.979
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.	49.164.397.745	42.215.609.826
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	13.579.550.351	17.497.886.401
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.538.946.158	1.976.763.655
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>64.113.023.691</b>	<b>127.541.950.467</b>
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.	24.763.347.970	22.881.522.227
7 Phải trả dài hạn khác	337	V.16.	15.504.022.247	62.309.256.250
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	23.845.653.474	42.351.171.990
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>123.351.851.236</b>	<b>116.535.790.696</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.19.	<b>123.351.851.236</b>	<b>116.535.790.696</b>
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		651.034.891	651.034.891
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		1.419.612.266	556.150.763
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		21.281.204.079	15.328.605.042
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		7.610.210.187	6.687.990.011
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		13.670.993.892	8.640.615.031
<b>II Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>388.143.376.065</b>	<b>395.336.596.835</b>

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM


Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Oanh



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	273.073.810.395	263.681.700.954
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		273.073.810.395	263.681.700.954
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	262.798.472.687	235.193.514.180
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		10.275.337.708	28.488.186.774
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	18.610.440.466	285.567.987
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	3.371.941.970	4.448.614.476
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.056.386.830	6.019.660.494
8 Chi phí bán hàng	25		-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	8.973.843.002	9.064.740.474
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		16.539.993.202	15.260.399.811
11 Thu nhập khác	31	VI.5.	36.363.636	-
12 Chi phí khác	32	VI.6.	173.935.655	3.208.462.551
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(137.572.019)	(3.208.462.551)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		16.402.421.183	12.051.937.260
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	2.731.427.291	3.263.195.729
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10.	-	148.126.500
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		13.670.993.892	8.640.615.031

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM

Người lập

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Oanh



Trần Trọng Đại



Đinh/Thị Minh Hằng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		16.402.421.183	12.051.937.260
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		2.840.779.413	2.886.026.577
- Các khoản dự phòng	03		(722.333.970)	(1.715.226.417)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(18.631.779.104)	(284.661.035)
- Chi phí lãi vay	06		4.056.386.830	6.019.660.494
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		3.945.474.352	18.957.736.879
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(17.415.942.470)	(19.433.570.630)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		7.742.150.817	43.234.849.252
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		24.494.975.095	(21.823.561.535)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.606.559.484)	(674.068.756)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.831.347.050)	(2.112.299.471)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.943.134.175)	(3.327.321.945)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(305.085.979)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>11.385.617.085</b>	<b>14.516.677.815</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4.622.550.000)	(4.256.600.772)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		40.000.000	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		500.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.238.940.000)	(6.826.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		40.645.365.000	1.913.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.369.270.466	285.567.987
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>38.193.645.466</b>	<b>(8.884.032.785)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.900.000.000
3. Tiền thu từ đi vay	33		27.425.219.610	91.874.149.636
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(52.077.908.330)	(100.134.490.477)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	(27.168.765)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.004.161.610)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(30.656.850.330)</b>	<b>(6.387.509.606)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>18.922.412.221</b>	<b>(754.864.576)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>27.552.512.241</b>	<b>28.307.376.817</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1.</b>	<b>46.474.924.462</b>	<b>27.552.512.241</b>

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc





Nguyễn Thị Oanh

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Xây dựng Thành Nam được thành lập ngày 01/06/1993 theo Quyết định số 2162/QĐ-UB của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội, sau đó được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103003621 ngày 04/02/2004 (đăng ký lần đầu) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 15 lần thay đổi Giấy đăng ký kinh doanh.

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

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

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

**6. Cấu trúc doanh nghiệp****Danh sách đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập**

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016  
**Mẫu số B 09 -DN**

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

**6. Cấu trúc doanh nghiệp**  
 \*) Danh sách các công ty con

STT	Tên Công ty con	Nơi thành lập hoặc đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết năm giữ	Hoạt động chính
1	Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	55,87%	55,87%	Xây dựng cầu, đường
2	Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	53,3%	53,3%	Xây dựng dân dụng
3	Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	51%	51%	Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng
4	Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	53,27%	53,27%	Kinh doanh thương mại

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

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập hoặc đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết năm giữ	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Kính Thành Nam	KCN Tiên Sơn, Hoàn Sơn, Tiên Du, Bắc Ninh	25,9%	25,9%	Sản xuất kính
2	Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	25%	25%	Tư vấn, giám sát, thiết kế nội thất
3	Công ty CP Đầu tư Phát triển công nghệ Thành Nam	Ngọc Liệp, Quốc Oai, Hà Nội	46,84%	46,84%	Sản xuất vật liệu xây dựng
4	Công ty TNHH BMS Thành Nam	Ngọc Liệp, Quốc Oai, Hà Nội	25%	25%	Sản xuất
5	Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	20,7%	20,7%	Kiến trúc cảnh quan

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

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

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

**II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán****1. Kỳ kế toán năm**

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng****1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

**IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu****1. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu**

*Tài sản tài chính*: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

*Công nợ tài chính*: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

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

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

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

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

**3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

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

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

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

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, 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.

**4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

Phải thu 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

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

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

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

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

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

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

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

#### 6.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, 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 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

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

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

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

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

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

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

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, 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 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

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.

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

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

Công ty 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:

**Loại tài sản cố định**

- Phần mềm kế toán

**Thời gian khấu hao (năm)**

03

Riêng quyền sử dụng đất không xác định thời gian sử dụng nên không tính khấu hao theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

Tài sản cố định vô hình là phần mềm kế toán công ty đã trích hết khấu hao từ các kỳ kế toán trước.

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí xây dựng công trình thi công tầng tum chống nóng tòa nhà Cotana Group, chi phí xây dựng nhà ở công nhân - cụm công nghiệp Ngọc Liệp, chi phí mua nhà tại khu Viglacera được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí phải trả của Công ty là khoản chi phí lãi vay phải trả và khoản trích trước giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán.

- Chi phí lãi vay phải trả được căn cứ trên hợp đồng vay quy định trả lãi vay sau, thực tế chưa chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí của kỳ báo cáo. Giá trị ghi nhận được xác định dựa vào hợp đồng, kế ước vay và thời gian vay thực tế.



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

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

- Việc ghi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn của các công trình được tuân thủ các nguyên tắc:  
Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho bất động sản đã được xác định là đã bán trong kỳ. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong hợp đồng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày lập 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 lập 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.

**Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

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

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

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

**15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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

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

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

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

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

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

**17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

**17.1 Các nghĩa vụ về thuế**

**Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 10% đối với các hoạt động xây lắp, cho thuê văn phòng, thiết bị và môi giới bất động sản.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% 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.

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.

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

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

**Thuế khác**

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>Tiền mặt</b>	<b>494.186.789</b>	<b>144.056.520</b>
<b>Tiền gửi ngân hàng</b>	<b>45.980.737.673</b>	<b>27.408.455.721</b>
Tiền gửi VND	45.964.248.401	27.391.671.422
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình	87.639.518	10.161.523
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Trung Hòa	3.771.185	3.752.153
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hùng Vương	24.029.772	7.705.557.919
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Thanh Trì	2.713.229	1.827.526
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	37.966.123	6.703.204
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Ba Đình	808.229.107	51.300.267
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng - Hội sở chính	2.491.691	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	41.505.251.006	17.051.323.008
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch	1.581.535.951	615.235.400
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội	1.447.690.715	983.086
Tiền gửi tại Công ty Chứng khoán APEC	511.136	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	58.086.410	1.937.956.106
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - PGD Linh Đàm	404.332.558	6.871.230
Tiền gửi USD	16.489.272	16.784.299
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch	14.988.709	15.283.736
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hùng Vương	1.500.563	1.500.563
<b>Cộng</b>	<b>46.474.924.462</b>	<b>27.552.512.241</b>

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

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

	31/12/2016			01/01/2016		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a) 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
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
Đầu tư trái phiếu Chính Phủ						
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
				31/12/2016	01/01/2016	
				VND	VND	VND
				-	-	500.000
						Đơn vị tính: VND

	31/12/2016			01/01/2016		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
c.1) Đầu tư vào công ty con	12.759.014.152	2.398.474.994	10.360.539.158	12.301.974.152	2.503.095.562	9.798.878.590
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam	3.920.880.989	-	3.920.880.989	3.920.880.989	-	3.920.880.989
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam	1.968.116.051	1.968.116.051	-	1.968.116.051	1.968.116.051	-
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	3.366.000.000	-	3.366.000.000	3.366.000.000	-	3.366.000.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thành	3.504.017.112	430.358.943	3.073.658.169	3.046.977.112	534.979.511	2.511.997.601
c.2) Đầu tư vào Công ty liên kết	13.163.778.500	1.466.635.595	11.697.142.905	59.874.843.500	1.907.885.974	57.966.957.526
Công ty TNHH Kinh Thành Nam	2.070.000.000	203.095.526	1.866.904.474	2.070.000.000	204.518.879	1.865.481.121
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400.000.000	-	400.000.000	400.000.000	-	400.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam	5.781.900.000	-	5.781.900.000	5.000.000.000	-	5.000.000.000
						Đơn vị tính: VND

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016  
Mẫu số B 09 - DN

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

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

	31/12/2016		01/01/2016		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4.311.878.500	1.263.540.069	3.048.338.431	4.311.878.500	1.194.324.388	3.117.554.112
Công ty CP Kiến trúc và cảnh quan	600.000.000	-	600.000.000	600.000.000	3.896.210	596.103.790
Cotana Green	-	-	-	9.473.115.000	278.783.272	9.194.331.728
Công ty CP Đầu tư và Thương mại	-	-	-	-	-	-
Cotaland	-	-	-	38.019.850.000	226.363.225	37.793.486.775
Công ty CP Comaland Đầu tư và Phát triển Bất động sản	-	-	-	-	-	-
<b>c.3) Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>13.428.105.501</b>	<b>62.034.501</b>	<b>13.366.071.000</b>	<b>17.286.147.501</b>	<b>249.419.092</b>	<b>17.036.728.409</b>
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-	7.000.000.000
Việt Hưng	-	-	-	-	-	-
Công ty CP TM và Xây dựng Kinh Đô	59.360.200	-	59.360.200	59.360.200	96.231	59.263.969
Công ty CP Đầu tư XNK Thành Nam	550.000.000	46.143.553	503.856.447	550.000.000	43.198.339	506.801.661
Công ty Kinh doanh bất động sản	-	-	-	3.858.042.000	-	3.858.042.000
Vigracera	-	-	-	-	-	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Bất động sản Hudland (**)	3.147.000.000	-	3.147.000.000	3.147.000.000	-	3.147.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thành Nam	1.637.727.613	15.890.948	1.621.836.665	1.637.727.613	206.124.522	1.431.603.091
Công ty CP Xây dựng dân dụng và công nghiệp Thành Nam	534.017.688	-	534.017.688	534.017.688	-	534.017.688
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	500.000.000	-	500.000.000	500.000.000	-	500.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>39.350.898.153</b>	<b>3.927.145.090</b>	<b>35.423.753.063</b>	<b>89.462.965.153</b>	<b>4.660.400.628</b>	<b>84.802.564.525</b>

(\*) Tại thời điểm 31/12/2016, giá trị hợp lý của khoản đầu tư nêu trên được Công ty ghi nhận bằng giá gốc trừ đi giá trị dự phòng.

(\*\*) Khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư phát triển Bất động sản Hudland gồm 60.000.000 VND là của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Nam và 3.087.000.000 VND là của Ông Đào Ngọc Thanh theo Ủy quyền ngày 10/10/2014 của Ông Đào Ngọc Thanh.

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

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

**3. Phải thu khách hàng**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị - HUD	21.018.294.901	-	29.203.724.333	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội	2.641.513.743	-	2.641.513.743	-
Công ty CP Kinh doanh phát triển nhà và Đô thị Hà Nội	5.297.213.556	-	7.278.213.556	-
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản HUDLAND	18.186.164.120	-	38.058.216.841	-
Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng-TCT Thủy tinh và Gốm Xây dựng	4.340.093.833	-	10.915.056.160	-
Công ty Phát triển số 1-TNHH 1 thành viên	2.674.952.164	-	2.674.952.164	-
Ban Quản lý dự án công trình Công cộng	4.201.544.000	-	4.201.544.000	-
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	107.423.261	-	11.963.799	-
Công ty CP Comaland Đầu tư và Phát triển Bất động sản	1.893.054.126	-	2.024.150.798	-
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600.055.669	-	574.812.000	-
Ban QLDA T30 - Công an TP Hồ Chí Minh	632.431.000	-	2.112.275.000	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	15.669.601.286	-	12.875.567.455	-
Hà Thị Kiên	880.000.000	-	880.000.000	-
Công ty Cổ phần Giống cây trồng trung ương	-	-	991.898.000	-
Công ty TNHH BOT Quốc lộ 6 - Hòa Lạc - Hòa Bình	2.681.644.841	-	9.299.429.456	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	28.386.035.283	-	6.884.694.131	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	78.197.370.593	338.926.643	35.527.509.276	328.005.075
<b>Cộng</b>	<b>187.407.392.376</b>	<b>338.926.643</b>	<b>166.155.520.712</b>	<b>328.005.075</b>

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

**4. Trả trước cho người bán**

**a) Ngắn hạn**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam	-	2.523.019.875
Công ty TNHH Kinh doanh vật tư và Vận chuyển Hà Trang	3.674.257.321	3.674.257.321
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	986.182.000	-

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng thương mại Sông Hồng	797.662.500	-
Các đối tượng khác	1.383.800.197	669.717.411
<b>Cộng</b>	<b>6.841.902.018</b>	<b>6.866.994.607</b>

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**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a, Ngắn hạn</b>	<b>9.177.762.189</b>	<b>-</b>	<b>11.125.706.794</b>	<b>-</b>
Tạm ứng	7.029.137.835	-	8.054.351.986	-
Phải thu BHXH	65.480.554	-	194.863.207	-
Phải thu BHYT	893.565	-	181.583.588	-
Phải thu BHTN	397.140	-	34.563.983	-
Ký quỹ bảo lãnh	625.833.095	-	-	-
Phải thu khác	1.456.020.000	-	2.660.344.030	-
<i>Công ty TNHH TMV Thực phẩm Hà Nội</i>	-	-	1.343.091.973	-
<i>Nguyễn Thanh Dương</i>	870.000.000	-	1.000.000.000	-
<i>Đặng Thu Vịnh</i>	-	-	270.000.000	-
<i>Đối tượng khác</i>	586.020.000	-	47.252.057	-
<b>b, Dài hạn</b>	<b>1.186.990.438</b>	<b>-</b>	<b>3.049.882.438</b>	<b>-</b>
Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera	1.186.990.438	-	3.049.882.438	-
<b>Cộng</b>	<b>10.364.752.627</b>	<b>-</b>	<b>14.175.589.232</b>	<b>-</b>

**6. Nợ xấu**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi;	338.926.643	-	338.926.643	10.921.568
<i>Công ty CP Tư vấn và 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>Công ty CP Đầu tư &amp; Thương mại PFV</i>	12.358.500	-	12.358.500	-
<i>Công ty CP Đầu tư xây dựng Hà Nội H&amp;H</i>	92.200.000	-	92.200.000	-
<i>Công ty CP Thương mại và Du lịch Thanh niên</i>	36.000.000	-	36.000.000	-
<i>Công ty CP Địa ốc SKP</i>	36.405.229	-	36.405.229	10.921.568
<i>Công ty TNHH Nhà nước MTV đợt 8/3</i>	29.553.361	-	29.553.361	-
<b>Cộng</b>	<b>338.926.643</b>	<b>-</b>	<b>338.926.643</b>	<b>10.921.568</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***7. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	44.398.728.943	-	52.140.879.760	-
<i>Công trình 671 Hoàng Hoa Thám - tòa nhà 21 tầng</i>	-	-	21.007.517.176	-
<i>Công trình liền kề Đông Sơn - Thanh Hóa</i>	3.412.068.675	-	3.048.806.857	-
<i>Công trình Việt Hưng - phần móng và thân</i>	7.887.995.117	-	7.887.995.117	-
<i>Hoàn thiện công trình công cộng hỗn hợp MBland</i>	7.803.914.102	-	-	-
<i>Khu đô thị mới lô 27 Bắc Đại Kim mở rộng</i>	-	-	6.442.551.364	-
<i>Nhà 11 tầng lô 26 Bắc Đại Kim</i>	3.553.148.288	-	2.252.992.617	-
<i>Các công trình dở dang khác</i>	21.741.602.761	-	11.501.016.629	-
<b>Cộng</b>	<b>44.398.728.943</b>	<b>-</b>	<b>52.140.879.760</b>	<b>-</b>

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

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>		
Thi công tầng tum chống nóng toà nhà Cotana Group	1.427.510.733	1.415.610.733
Công trình công cộng VP5 Linh Đàm	-	1.725.336.048
Chi phí xây dựng nhà ở công nhân- cụm CN Ngọc Liệp	2.204.762.616	-
Mua nhà tại khu Viglacera	12.997.451.741	-
<b>Cộng</b>	<b>16.629.725.090</b>	<b>3.140.946.781</b>



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

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

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá								
Số dư ngày 01/01/2016		37.750.958.876	8.831.171.620	4.768.794.742	1.179.849.224	1.289.000.000		53.819.774.462
Mua trong năm		-	1.358.500.000	-	-	-		1.358.500.000
Tăng khác (*)		-	294.002.352	-	-	-		294.002.352
Chuyển sang BDS đầu tư		-	-	-	-	-		-
Thanh lý, nhượng bán		-	(98.000.000)	-	-	-		(98.000.000)
Giảm khác (*)		-	-	(255.776.187)	(38.226.165)	-		(294.002.352)
Số dư ngày 31/12/2016		37.750.958.876	10.385.673.972	4.513.018.555	1.141.623.059	1.289.000.000		55.080.274.462
Giá trị hao mòn lũy kế								
Số dư ngày 01/01/2016		5.336.179.747	7.934.385.318	3.041.296.312	589.269.481	322.250.000		17.223.380.858
Khấu hao trong năm		1.046.382.916	665.068.549	458.733.640	240.927.640	429.666.668		2.840.779.413
Tăng khác (*)		-	266.251.620	-	-	-		266.251.620
Thanh lý, nhượng bán		-	(85.750.006)	-	-	-		(85.750.006)
Giảm khác (*)		-	-	(255.803.234)	(10.448.386)	-		(266.251.620)
Số dư ngày 31/12/2016		6.382.562.663	8.779.955.481	3.244.226.718	819.748.735	751.916.668		19.978.410.265
Giá trị còn lại								
Tại ngày 01/01/2016		32.414.779.129	896.786.302	1.727.498.430	590.579.743	966.750.000		36.596.393.604
Tại ngày 31/12/2016		31.368.396.213	1.605.718.491	1.268.791.837	321.874.324	537.083.332		35.101.864.197

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 31.368.396.208 VND

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 8.723.163.169 VND

(\*) Tăng khác, giảm khác là do phân loại lại tài sản cố định hữu hình.

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

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

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Đơn vị tính: VND
			Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư ngày 01/01/2016	3.153.499.999	57.743.990	3.211.243.989
Mua trong kỳ	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2016	3.153.499.999	57.743.990	3.211.243.989
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư ngày 01/01/2016	-	57.743.990	57.743.990
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2016	-	57.743.990	57.743.990
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2016	3.153.499.999	-	3.153.499.999
Tại ngày 31/12/2016	3.153.499.999	-	3.153.499.999

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.153.499.999 VND

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 57.743.990 đồng

**11. Chi phí trả trước**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	180.000.000	-
Chi phí thuê nhà	180.000.000	-
<b>b) Dài hạn</b>	2.505.743.733	1.079.184.249
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	2.505.743.733	1.079.184.249
<b>Cộng</b>	<b>2.685.743.733</b>	<b>1.079.184.249</b>

**12. Phải trả người bán**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
	Đơn vị tính: VND			
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Xây dựng số 2	1.144.753.000	1.144.753.000	1.144.753.000	1.144.753.000
Công ty TNHH Thương Mại Kim Khí Hà Nội	-	-	1.397.431.486	1.397.431.486
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3.573.176.543	3.573.176.543	3.459.824.931	3.459.824.931
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam	12.554.652.515	12.554.652.515	15.139.759.261	15.139.759.261
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Lam Sơn	3.493.913.930	3.493.913.930	3.493.913.930	3.493.913.930
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Bất Động Sản Thành Nam	1.306.587.220	1.306.587.220	-	-
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	6.081.157.515	6.081.157.515	6.081.157.515	6.081.157.515
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	-	-	858.581.344	858.581.344
Cty CP Điện lạnh và Xây lắp Việt Nam	1.533.816.000	1.533.816.000	1.533.816.000	1.533.816.000

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

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

Công ty TNHH Hoàng Mai Yên Bái	165.355.224	165.355.224	1.093.055.224	1.093.055.224
Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương Mại Hùng Vĩ	16.582.151.595	16.582.151.595	2.595.466.995	2.595.466.995
Công ty Cổ phần TNC 17 Việt Nam	1.583.748.682	1.583.748.682	6.449.870.253	6.449.870.253
Phải trả cho các đối tượng khác	24.128.136.865	24.128.136.865	12.067.638.115	12.067.638.115
<b>Cộng</b>	<b>72.147.449.089</b>	<b>72.147.449.089</b>	<b>55.315.268.054</b>	<b>55.315.268.054</b>

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

13. Người mua trả tiền trước	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
a) Ngắn hạn	50.260.372.006	12.563.603.397
Trường Cao đẳng PTTH Phú Lý	-	1.136.821.000
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	500.006.000	500.006.000
Công ty CP Tư vấn thiết kế Hồng Hà Dầu khí	-	996.672.879
Cục Thuế tỉnh Hải Dương	6.807.710.929	9.444.741.352
Ngô Xuân Vũ	700.000.000	-
Công ty CP Địa ốc MB	42.000.000.000	-
Các khoản Người mua trả tiền trước khác	252.655.077	485.362.166
<b>Cộng</b>	<b>50.260.372.006</b>	<b>12.563.603.397</b>

b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2016	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2016
<i>Phải nộp</i>				
Thuế GTGT đầu ra	7.505.972.358	1.958.372.012	8.813.601.290	650.743.080
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.221.373.117	2.731.427.291	3.943.134.175	2.009.666.233
Thuế thu nhập cá nhân	147.198.019	641.446.400	530.440.533	258.203.886
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	270.644.698	431.006.244	701.649.942	1.000
Thuế môn bài	-	10.000.000	10.000.000	-
Thuế khác	2.766.970.995	129.055.594	2.896.026.589	-
<b>Cộng</b>	<b>13.912.159.187</b>	<b>5.901.307.541</b>	<b>16.894.852.529</b>	<b>2.918.614.199</b>

15. Chi phí phải trả

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Chi phí phát hành tăng vốn cổ phần phải trả	-	74.090.909
Trích trước giá vốn hàng hóa, thành phẩm BĐS đã bán	855.824.988	-
Chi phí lãi vay phải trả	20.237.696	24.032.070
<b>Cộng</b>	<b>876.062.684</b>	<b>98.122.979</b>

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

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

16. Phải trả khác	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>49.164.397.745</b>	<b>42.215.609.826</b>
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	121.526.905	157.142.782
Phải trả các đội, xí nghiệp về chi phí thi công xây dựng (1)	16.290.615.440	40.664.346.450
Các khoản phải trả khác	32.752.255.400	1.394.120.594
- Phải trả cho các cá nhân tiền bán cổ phần của Công ty CP Comaland Đầu tư và Phát triển Bất động sản	31.788.000.000	-
- Phải trả khác	964.255.400	1.394.120.594
<b>b) Dài hạn</b>	<b>15.504.022.247</b>	<b>62.309.256.250</b>
Ông Đào Ngọc Thanh (2)	8.206.616.484	4.856.616.484
Bà Đặng Thu Vịnh	94.721.170	94.721.170
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thành Nam (3)	496.248.768	4.843.091.973
Khách hàng của Sàn BĐS Thành Nam (4)	956.435.825	3.746.826.623
Ông Phạm Mạnh Long	-	17.203.000.000
Bà Lê Thị Vân Anh	-	3.989.000.000
Phải trả các cá nhân tiền góp vốn vào Dự án Đông Sơn - Thanh Hóa	5.250.000.000	20.250.000.000
Bà Đặng Thị Ngọc Bích	-	6.826.000.000
Ông Nguyễn Nam Cường	500.000.000	500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>64.668.419.992</b>	<b>104.524.866.076</b>

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

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

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

(4) Khoản phải trả khách hàng của Sàn Bất động sản Thành Nam phản ánh số tiền phải trả cho các khách hàng góp vốn theo các hợp đồng góp vốn và phân chia diện tích căn hộ chung cư, chỗ để xe ô tô với Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam vào Dự án Khu nhà ở Viglacera mà Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam đã ký hợp đồng góp vốn kinh doanh với chủ đầu tư.

17. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước cho thuê nhà:	24.763.347.970	22.881.522.227
Đỗ Văn Bình	3.505.500.461	3.588.964.757
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	2.105.711.387	2.157.067.387
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Nam Thanh	470.190.963	481.658.963
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam	1.344.394.733	1.377.184.847
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	4.268.742.637	4.371.186.637
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam	1.815.936.232	1.862.712.232
Công ty Phát triển số 1-TNHH 1 thành viên	5.061.224.483	5.178.571.423
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	2.658.503.435	2.701.190.505
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam	1.022.794.386	-
Các đơn vị khác	2.510.349.253	1.162.985.476
<b>Cộng</b>	<b>24.763.347.970</b>	<b>22.881.522.227</b>

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

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

	Trong kỳ				Số có khả năng trả nợ
	31/12/2016	01/01/2016	Giá trị	Giảm	
<b>18. Vay và nợ thuê tài chính</b>					
	<b>Giá trị</b>	<b>Tăng</b>	<b>Giảm</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
<i>a) Vay ngắn hạn</i>	13.579.550.351	26.525.219.610	30.443.555.660	17.497.886.401	17.497.886.401
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (1)	13.579.550.351	22.992.719.610	21.515.071.287	12.101.902.028	12.101.902.028
- Ngân hàng NN & PTNT CN Hùng Vương	-	-	4.271.300.000	4.271.300.000	4.271.300.000
- Vay huy động cá nhân	-	3.532.500.000	4.657.184.373	1.124.684.373	1.124.684.373
<i>b) Vay dài hạn</i>	23.845.653.474	4.253.518.527	22.759.037.043	42.351.171.990	44.206.816.760
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Thăng Long (2)	922.000.000	-	372.000.000	1.294.000.000	1.666.000.000
- Vay huy động cá nhân (3)	22.923.653.474	4.253.518.527	22.387.037.043	41.057.171.990	42.540.816.760
<b>Cộng</b>	<b>37.425.203.825</b>	<b>30.778.738.137</b>	<b>53.202.592.703</b>	<b>59.849.058.391</b>	<b>61.704.703.161</b>

(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/1654947/HĐTĐ ngày 04/07/2016 với ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội, hạn mức tối đa 190 tỷ đồng, 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, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội với giá trị 42.478 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 từng kỳ hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ.

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

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

(3) 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 từ 0% - 12%/năm theo từng hợp đồng vay với từng cá nhân, lãi nhập gốc.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B09 -DN

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

19. Vốn chủ sở hữu	Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu			
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	1	2	3	4
<b>A</b>				
Số dư tại ngày 01/01/2015	90.000.000.000	725.125.800	14.787.990.011	104.787.990.011
- Tăng vốn trong năm trước	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000
- Lãi trong năm trước	-	-	8.640.615.031	8.640.615.031
- Chia cổ tức	-	(74.090.909)	(8.100.000.000)	(8.100.000.000)
- Giảm khác	-	651.034.891	15.328.605.042	115.979.639.933
<b>Số dư tại ngày 31/12/2015</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	13.670.993.892	13.670.993.892
- Lãi trong năm nay	-	-	9.728.151	9.728.151
- Tăng khác (*)	-	-	(1.728.123.006)	(1.728.123.006)
- Trích lập các quỹ	-	-	(6.000.000.000)	(6.000.000.000)
- Chia cổ tức	-	651.034.891	21.281.204.079	121.932.238.970
<b>Số dư tại ngày 31/12/2016</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>651.034.891</b>	<b>31.12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
			<b>VND</b>	<b>VND</b>
(*) Tăng khác của Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: Là khoản thu hoàn lại tiền trả cổ tức thừa				
<b>b, Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>				
Huỳnh Thị Mai Dung			6.558.960.000	6.558.960.000
Nguyễn Thị Hồng Cúc			14.271.580.000	14.271.580.000
Trần Văn Năm			7.011.840.000	7.084.840.000
Đào Ngọc Thanh			16.577.680.000	16.120.680.000
Asean Deep Value Fund			13.159.550.000	12.004.820.000
Các cổ đông khác			42.420.390.000	43.959.120.000
<b>Cộng</b>			<b>100.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>

*(Handwritten signature and date)*

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

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

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>
Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	90.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	10.000.000.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	100.000.000.000	100.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>6.000.000.000</b>	<b>8.100.000.000</b>

d) Cổ phiếu

	31/12/2016 Cổ phiếu	01/01/2016 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

đ) Cổ tức

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

- Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông: chưa công bố

e) Các quỹ của doanh nghiệp

	01/01/2016	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Đơn vị tính: VND 31/12/2016
Quỹ đầu tư phát triển	556.150.763	863.461.503	-	1.419.612.266
<b>Cộng</b>	<b>556.150.763</b>	<b>863.461.503</b>	<b>-</b>	<b>1.419.612.266</b>

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

a) Ngoại tệ các loại

	31/12/2016	01/01/2016
Đồng đô la Mỹ (USD)	734,46	747,66

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

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>a) Doanh thu</b>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	254.561.528.075	247.153.918.757
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.657.052.083	16.527.782.197
Doanh thu kinh doanh bất động sản	9.855.230.237	-
<b>Cộng</b>	<b>273.073.810.395</b>	<b>263.681.700.954</b>

b) Doanh thu đối với các bên liên quan: Chi tiết tại trình bày tại thuyết minh số VIII.2

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

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

2. Giá vốn hàng bán	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	250.757.166.011	227.211.185.647
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.605.525.848	7.982.328.533
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	7.435.780.828	-
<b>Cộng</b>	<b>262.798.472.687</b>	<b>235.193.514.180</b>
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	172.151.942	82.701.035
Lãi bán các khoản đầu tư	15.043.818.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.394.470.524	201.960.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	906.952
<b>Cộng</b>	<b>18.610.440.466</b>	<b>285.567.987</b>
4. Chi phí tài chính	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền vay	4.056.386.830	6.019.660.494
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	199.602.605
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(733.255.538)	(1.770.648.623)
Chi phí tài chính khác	48.810.678	-
<b>Cộng</b>	<b>3.371.941.970</b>	<b>4.448.614.476</b>
5. Thu nhập khác	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	36.363.636	-
<b>Cộng</b>	<b>36.363.636</b>	<b>-</b>
6. Chi phí khác	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi chậm nộp BHXH	1.495.731	22.904.876
Phạt chậm nộp tiền thuê đất	-	20.985.000
Nộp phạt thuế	132.425.192	3.164.572.675
Giá trị còn lại TSCĐ thanh lý	12.249.998	-
Các khoản khác	27.764.734	-
<b>Cộng</b>	<b>173.935.655</b>	<b>3.208.462.551</b>
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>	<b>8.973.843.002</b>	<b>9.064.740.474</b>
Chi phí nhân viên quản lý	4.445.162.419	4.426.310.040
Chi phí vật liệu quản lý	-	2.880.825
Chi phí đồ dùng văn phòng	258.845.332	299.958.445
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.036.326.072	1.042.498.102
Thuế, phí và lệ phí	1.139.667.549	518.042.558
Chi phí dự phòng	10.921.568	55.422.207



Mẫu số B 09 - DN

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

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

Chi phí dịch vụ mua ngoài	565.235.834	488.318.664
Chi phí bằng tiền khác	1.517.684.228	2.231.309.633
<b>Cộng</b>	<b>8.973.843.002</b>	<b>9.064.740.474</b>
<b>8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Năm 2016</b>	<b>Năm 2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	86.528.374.519	171.920.960.601
Chi phí nhân công	33.655.561.909	16.733.380.878
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.840.779.413	2.886.026.577
Chi phí dịch vụ mua ngoài	135.134.606.543	10.305.712.936
Chi phí khác bằng tiền	7.377.069.411	2.976.769.612
<b>Tổng cộng</b>	<b>265.536.391.795</b>	<b>204.822.850.604</b>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm 2016</b>	<b>Năm 2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>		
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	278.470.913.736	263.765.308.941
+ Doanh thu không chịu thuế - Cổ tức được chia	3.394.470.524	201.960.000
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	267.233.226.691	248.259.298.807
+ Chi phí không được trừ	649.185.795	3.656.032.874
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	11.237.687.045	15.506.010.134
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.247.537.409	3.411.322.229
<b>Hoạt động chuyển nhượng bất động sản</b>		
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	9.855.230.237	-
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	7.435.780.828	-
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	2.419.449.409	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	483.889.882	-
Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản thuế TNDN tạm nộp 1% tiền mua trả trước từ việc mua bất động sản tại KĐT mới Đông Sơn - Thanh Hóa	-	(148.126.500)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2.731.427.291</b>	<b>3.263.195.729</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>Năm 2016</b>	<b>Năm 2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% tiền người mua trả trước từ việc mua bất động sản tại KĐT mới Đông Sơn - Thanh Hóa	-	148.126.500
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>-</b>	<b>148.126.500</b>
<b>11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên báo cáo tài chính này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.		

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

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

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

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính	-	579.365.455
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác không thu bằng tiền	10.705.642.000	1.020.000.000
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu do tăng từ cổ tức và lợi nhuận được chia	-	8.100.000.000
Chi phí lãi vay nhập gốc	2.228.834.154	3.907.361.023
Lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần chưa thu được	15.002.775.000	-
<b>2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	27.425.219.610	95.781.510.659
<b>3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	52.077.908.330	100.161.659.242

**VIII. Những thông tin khác**

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

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

**Danh sách các bên liên quan:**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam	Công ty con
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Thành Nam	Công ty con
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	Công ty con
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	Công ty con
Công ty TNHH Kính Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Phát triển 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 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 CP Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Hudland	Bên nhận góp vốn
Công ty CP Đầu tư và Phát triển 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	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Ông Trần Trọng Đại	Kế toán trưởng

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

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

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>Doanh thu</b>	<b>27.392.925.888</b>	<b>53.831.611.112</b>
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam	634.664.318	160.986.730
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	289.247.378	283.671.228
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	50.802.562	57.643.325
Công ty CP Truyền thông BRIQ	-	535.825.644
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam	186.022.220	129.897.781
Công ty TNHH BMS Thành Nam	66.063.295	75.764.340
Công ty CP Đầu tư Phát triển công nghệ Thành Nam	1.587.260.329	207.697.091
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	16.830.550	5.256.000
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	-	568.003.920
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam	68.851.200	568.003.920
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	24.008.050.240	50.741.937.184
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	228.397.540	228.044.861
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	102.444.000	102.445.514
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	70.827.960	82.969.278
<b>Mua hàng</b>	<b>114.530.828.672</b>	<b>91.703.904.427</b>
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam	48.889.020.987	63.339.520.467
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	-	29.601.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	701.384.908	2.299.822.608
Công ty CP Xây dựng & Phát triển công nghệ Thành Nam	16.850.658.689	6.293.878.221
Công ty TNHH Kính Thành Nam	103.046.920	3.587.738.248
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam	41.384.098.278	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	6.602.618.890	-
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	-	16.153.343.883
<b>Vay trong kỳ</b>	<b>4.057.222.313</b>	<b>22.249.032.333</b>
Ông Đào Ngọc Thanh	881.008.744	2.957.503.047
Bà Đinh Thị Minh Hằng	1.576.213.569	16.995.439.961
Ông Trần Trọng Đại	1.600.000.000	2.020.655.270
Ông Đoàn Văn Tuấn.	-	275.434.055
<b>Chi phí lãi vay</b>	<b>1.857.222.313</b>	<b>3.355.229.828</b>
Ông Đào Ngọc Thanh	881.008.744	1.490.437.146
Bà Đinh Thị Minh Hằng	976.213.569	1.462.103.357
Ông Trần Trọng Đại	-	127.255.270
Ông Đoàn Văn Tuấn.	-	275.434.055
<b>Cổ tức nhận được</b>	<b>235.620.000</b>	<b>201.960.000</b>
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	235.620.000	201.960.000
<b>Số dư với các bên liên quan</b>	<b>31/12/2016 VND</b>	<b>01/01/2016 VND</b>
<b>Các khoản phải thu khách hàng</b>		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	28.386.035.283	6.884.694.131
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	40.848.002	15.676.709
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	399.993.489	399.993.489

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

Công ty CP Đầu tư phát triển Bất động sản Hundland	18.186.164.120	38.058.216.841
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	19.821.316	7.003.253
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam	23.740.331	225.417.254
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam	12.141.360	4.047.120
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	77.903.763	39.993.007
Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	56.414.690
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	107.423.261	11.963.799
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600.055.669	574.812.000
<b>Trả trước cho người bán</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	986.182.000	-
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	99.522.000	99.522.000
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam	-	2.523.019.875
Công ty Cổ phần Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	141.418.656	-
<b>Các khoản Phải thu khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	15.000.000	15.000.000
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7.300.000	7.300.000
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	235.620.000	-
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b>		
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3.573.176.543	3.459.824.931
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam	12.554.652.515	15.139.759.261
Công ty CP Xây dựng & Phát triển công nghệ Thành Nam	1.084.577.258	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	774.765.458	451.552.059
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành	1.306.587.220	-
Công ty TNHH BMS Thành Nam	380.630.240	380.630.240
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	6.081.157.515	6.081.157.515
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	-	858.581.344
Công ty CP Đầu tư Phát triển bất động sản Huland	-	397.419
<b>Người mua trả tiền trước</b>		
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	500.006.000	500.006.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển công Nghệ Thành Nam	-	296.075.295
<b>Các khoản phải trả khác</b>		
Ông Đào Ngọc Thanh	8.206.616.484	4.856.616.484
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam	496.248.768	4.843.091.973
<b>Các khoản vay</b>		
Ông Đào Ngọc Thanh	8.810.723.094	12.929.714.350
Ông Trần Trọng Đại	300.000.000	-
Bà Đinh Thị Minh Hằng	-	15.810.823.474
<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>		
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	2.105.711.387	2.157.067.387
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam	833.503.366	853.832.716
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam	1.022.794.386	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	470.190.963	481.658.963
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam	1.344.394.733	1.377.184.847
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	4.268.742.637	4.371.186.637

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

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

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thành Nam	1.815.936.232	1.862.712.232
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	2.658.503.435	2.701.190.505

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

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lương, thưởng Ban Tổng giám đốc	1.256.900.000	1.370.104.609
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.256.900.000</b>	<b>1.370.104.609</b>

**3. Công cụ tài chính**

**Quản lý rủi ro vốn**

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số VI.18 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

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

<b>Công nợ tài chính</b>	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Các khoản vay	37.425.203.825	59.849.058.391
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	46.474.924.462	27.552.512.241
Nợ thuần	(9.049.720.637)	32.296.546.150
Vốn chủ sở hữu	123.351.851.236	116.535.790.696
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	0%	28%

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

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

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	46.474.924.462	27.552.512.241
Phải thu khách hàng và phải thu khác	197.433.218.360	180.331.109.944
Các khoản đầu tư tài chính.	13.366.087.200	17.037.244.608
<b>Tổng cộng</b>	<b>257.274.230.022</b>	<b>224.920.866.793</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	37.425.203.825	59.849.058.391
Phải trả người bán và phải trả khác	136.815.869.081	159.840.134.130
Chi phí phải trả	876.062.684	98.122.979
<b>Tổng cộng</b>	<b>175.117.135.590</b>	<b>219.787.315.500</b>

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

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

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

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

**Rủi ro thị trường**

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

**Quản lý rủi ro lãi suất**

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

**Quản lý rủi ro về giá**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

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

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phát 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.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
<b>31/12/2016</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	121.311.846.834	15.504.022.247	136.815.869.081
Chi phí phải trả	876.062.684	-	876.062.684
Các khoản vay	13.579.550.351	23.845.653.474	37.425.203.825

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

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

01/01/2016	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	97.530.877.880	62.309.256.250	159.840.134.130
Chi phí phải trả	98.122.979	-	98.122.979
Các khoản vay	17.497.886.401	42.351.171.990	59.849.058.391

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

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

31/12/2016	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	46.474.924.462	-	46.474.924.462
Phải thu khách hàng và phải thu khác	196.246.227.922	1.186.990.438	197.433.218.360
Các khoản đầu tư tài chính	16.200	13.366.071.000	13.366.087.200

01/01/2016	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	27.552.512.241	-	27.552.512.241
Phải thu khách hàng và phải thu khác	177.281.227.506	3.049.882.438	180.331.109.944
Các khoản đầu tư tài chính	16.200	17.037.228.408	17.037.244.608

**4. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2017

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

Người lập



Nguyễn Thị Oanh

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại

Phó Tổng giám đốc



Đinh Thị Minh Hằng