

Mẫu số: B01-DN

(Ban hành theo QĐ số: 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Người nộp thuế: Công ty CP Đầu Tư Thương Mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền

Mã số thuế: 0 3 0 5 0 8 7 9 0 4

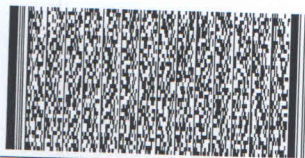
Địa chỉ trụ sở: Số 81-83-85 Tòa nhà Fideco Tower, Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP HCM.

Quận Huyện: Tỉnh/Thành phố:

Điện thoại: 0908 474290 Fax: Email:

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150) | 100 | | 148.935.739.397 | 72.285.826.025 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | | 10.676.695.536 | 5.677.465.915 |
| 1. Tiền | 111 | V.01 | 10.676.695.536 | 5.677.465.915 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | | |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | V.02 | | 6.100.896.000 |
| 1. Đầu tư ngắn hạn | 121 | | | 6.100.896.000 |
| 2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*) | 129 | | | |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 137.146.776.488 | 60.122.812.237 |
| 1. Phải thu khách hàng | 131 | | 81.394.420.552 | 23.829.229.199 |
| 2. Trả trước cho người bán | 132 | | 45.829.955.936 | 1.187.163.402 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | | |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | | |
| 5. Các khoản phải thu khác | 135 | V.03 | 9.922.400.000 | 35.106.419.636 |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 139 | | | |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 8.272.727 | 45.208.182 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | V.04 | 8.272.727 | 45.208.182 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 149 | | | |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 1.103.994.646 | 339.443.691 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 455.345.981 | 229.275.691 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 583.812.283 | |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 154 | V.05 | | |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác | 158 | | 64.836.382 | 110.168.000 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260) | 200 | | 467.193.233.583 | 348.257.201.000 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | | |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | | |
| 2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 212 | | | |
| 3. Phải thu dài hạn nội bộ | 213 | V.06 | | |
| 4. Phải thu dài hạn khác | 218 | V.07 | | |
| 5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | 219 | | | |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 369.753.233.583 | 299.077.201.000 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.08 | 14.224.224.769 | 16.397.385.041 |
| - Nguyên giá | 222 | | 14.345.420.849 | 19.345.935.933 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 223 | | (121.196.080) | (2.948.550.892) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | V.09 | | |
| - Nguyên giá | 225 | | | |



| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 226 | | | |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.10 | 295.314.025.000 | 223.202.331.000 |
| - Nguyên giá | 228 | | 295.314.025.000 | 223.202.331.000 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 229 | | | |
| 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 230 | V.11 | 60.214.983.814 | 59.477.484.959 |
| III. Bất động sản đầu tư | 240 | V.12 | | |
| - Nguyên giá | 241 | | | |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 242 | | | |
| IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | | |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 97.440.000.000 | 49.180.000.000 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | | 54.000.000.000 | |
| 3. Đầu tư dài hạn khác | 258 | V.13 | 43.440.000.000 | 48.180.000.000 |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*) | 259 | | | 1.000.000.000 |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | | | |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.14 | | |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | V.21 | | |
| 3. Tài sản dài hạn khác | 268 | | | |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | 270 | | 616.128.972.980 | 420.543.027.025 |

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330) | 300 | | 28.734.758.168 | 42.012.015.221 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 17.934.758.168 | 5.945.009.219 |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn | 311 | V.15 | 17.934.758.168 | 5.945.009.219 |
| 2. Phải trả người bán | 312 | | 12.546.524.724 | 685.591.514 |
| 3. Người mua trả tiền trước | 313 | | | |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 314 | V.16 | 4.617.494.599 | 4.239.527.985 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | | 193.622.103 | 339.557.010 |
| 6. Chi phí phải trả | 316 | V.17 | | |
| 7. Phải trả nội bộ | 317 | | | |
| 8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 318 | | | |
| 9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 319 | V.18 | 577.116.742 | 680.332.710 |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 320 | | | |
| 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | | | |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 10.800.000.000 | 36.067.006.002 |
| 1. Phải trả dài hạn người bán | 331 | | | |
| 2. Phải trả dài hạn nội bộ | 332 | V.19 | | |
| 3. Phải trả dài hạn khác | 333 | | | |
| 4. Vay và nợ dài hạn | 334 | V.20 | 10.800.000.000 | 36.067.006.002 |
| 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 335 | V.21 | | |
| 6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm | 336 | | | |
| 7. Dự phòng phải trả dài hạn | 337 | | | |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện | 338 | | | |
| 9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 339 | | | |
| B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430) | 400 | | 587.394.214.812 | 378.531.011.804 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.22 | 587.394.214.812 | 378.531.011.804 |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | | 545.998.130.000 | 363.998.750.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | (172.650.000) | |



| NGUỒN VỐN | | | | |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1 | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 4. Cổ phiếu quỹ (*) | 413 | | | |
| 5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 414 | | | |
| 6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 415 | | | |
| 7. Quỹ đầu tư phát triển | 416 | | | |
| 8. Quỹ dự phòng tài chính | 417 | | | |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 418 | | | |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 419 | | | |
| 11. Nguồn vốn đầu tư XDCB | 420 | | 41.568.734.812 | 14.532.261.804 |
| 12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 421 | | | |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 422 | | | |
| 1. Nguồn kinh phí | 430 | | | |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 431 | V.23 | | |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400) | 432 | | | |
| | 440 | | 616.128.972.980 | 420.543.027.025 |

| CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN | | | | |
|--|-------|-------------|-------------|------------|
| | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
| 1. Tài sản thuê ngoài | | | | |
| 2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công | | 24 | | |
| 3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược | | | | |
| 4. Nợ khó đòi đã xử lý | | | | |
| 5. Ngoại tệ các loại | | | | |
| USD | | | | |
| 6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án | | | 5.646,27 | 44,29 |

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Đỗ N. Tuyết Vân

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Cao T. Bích Loan

Lập, Ngày 29 tháng 01 năm 2015



Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)

Nguyễn Nhân Bảo

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2014

Đơn vị tính: VND

QUÝ 4/2014

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Năm Nay | Năm Trước | 2014 | 2013 |
|---|-------|-------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1 | VI.25 | 21,444,585,594 | 6,502,181,853 | 82,658,622,815 | 43,750,701,155 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 2 | VI.26 | | | | |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02) | 10 | VI.27 | 21,444,585,594 | 6,502,181,853 | 82,658,622,815 | 43,750,701,155 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.28 | 14,198,531,202 | 5,320,948,660 | 50,773,451,122 | 27,320,563,940 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11) | 20 | | 7,246,054,392 | 1,181,233,193 | 31,885,171,693 | 16,430,137,215 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.29 | 870,664,863 | 2,570,951,320 | 2,434,278,989 | 6,991,898,865 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.30 | 167,465,469 | 970,422,127 | 1,489,318,156 | 7,939,626,552 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 167,465,469 | 970,422,127 | 1,489,318,156 | 7,939,626,552 |
| 8. Chi phí bán hàng | 24 | | | | | |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | | 2,631,098,021 | 1,944,180,859 | 7,770,561,817 | 6,708,305,831 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)) | 30 | | 5,318,155,765 | 837,581,527 | 25,059,570,709 | 8,774,103,697 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 6,044,558,019 | 4,000,000,000 | 23,352,034,019 | 22,000,040,000 |
| 12. Chi phí khác | 32 | | 3,599,200,000 | 2,802,013,283 | 13,503,306,000 | 14,410,585,477 |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | 40 | | 2,445,358,019 | 1,197,986,717 | 9,848,728,019 | 7,589,454,523 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | 50 | | 7,763,513,784 | 2,035,568,244 | 34,908,298,728 | 16,363,558,220 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.31 | 1,575,973,032 | 463,881,097 | 7,327,825,720 | 4,045,903,592 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | VI.32 | | | | |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52) | 60 | | 6,187,540,752 | 1,571,687,147 | 27,580,473,008 | 12,317,654,628 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*) | 70 | | 113 | 43 | 648 | 346 |

Ghi chú: (*) Chỉ tiêu này chỉ áp dụng đối với công ty cổ phần

Ngày tháng năm 2015

Người lập biểu

(Ký, họ tên)



Đỗ N. Tuyết Vân

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)



Cao Thị Bích Loan

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên)



Nguyễn Nhân Bảo

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)
Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 31/12/2014

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | năm 2014 | năm 2013 |
|--|-----------|---------------|--------------------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 3 | | 5 |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 1 | | 57,717,763,601 | 98,030,245,618 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 2 | | (52,862,341,035) | (24,401,376,643) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 3 | | (3,168,947,575) | (2,162,190,765) |
| 4. Tiền chi trả lãi vay | 4 | | (1,266,942,546) | (7,939,626,552) |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp | 5 | | (8,593,071,545) | (2,560,428,212) |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 6 | | 21,244,780,527 | 22,287,047,943 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 7 | | (10,579,912,302) | (16,979,948,784) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 2,491,329,125 | 66,273,722,605 |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (93,487,130,437) | (10,150,069,423) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | 0 | |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (85,000,000,000) | |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 92,267,361,753 | 27,399,104,000 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (49,260,000,000) | (40,100,000,000) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 0 | |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 0 | |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (135,479,768,684) | (22,850,965,423) |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | 195,477,050,000 | |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | 0 | |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | | 13,971,083,416 | 25,431,645,175 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (71,460,464,236) | (67,870,363,734) |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính | 35 | | 0 | |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | 0 | |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 137,987,669,180 | (42,438,718,559) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40) | 50 | | 4,999,229,621 | 984,038,623 |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 5,677,465,915 | 4,693,427,292 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | | |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61) | 70 | VII.34 | 10,676,695,536 | 5,677,465,915 |

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Đỗ N. Tuyết Vân

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Cao Thị Bích Loan

Lập. Ngày 29 tháng 01 năm 2015

Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Nhân Bảo

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09-DN

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số: 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 07 năm 2007. Thay đổi đăng ký lần thứ 4 ngày 02 tháng 08 năm 2012 với vốn điều lệ là 350.000.000.000 đồng. Năm 2013 thực hiện việc chia cổ tức bằng cổ phiếu, tăng vốn lên thành 363.998.750.000 đồng. Tháng 09/2014 tăng vốn lên 545.998.130.000 đồng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2014 là 56 người.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

Hoạt động kinh doanh của Công ty là: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú; Vệ sinh chung nhà cửa; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Hoạt động của các cơ sở thể thao; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao; Bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô và xe có động cơ khác; Sửa chữa và bảo dưỡng các phương tiện vận tải; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng; Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác; Đại lý, môi giới, đấu giá; Vận tải hành khách ven biển và viễn dương; Vận tải hàng hóa, hành khách thủy nội địa; Hoạt động trực tiếp hỗ trợ cho vận tải đường thủy; Mua bán thiết bị phụ tùng, trang trí nội thất, đồ gỗ da dụng, hàng kim khí điện máy, ô tô, xe máy và phụ tùng; Kinh doanh nhà; Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; Đầu tư xây dựng, kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí, công trình công cộng; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp...

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Kỳ kế toán

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

3. ÁP DỤNG CÁC CHUẨN MỰC KẾ TOÁN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

MẪU B 09-DN

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

chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và hao mòn

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định hữu hình nhận về, hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định đem trao đổi.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

| | Số năm |
|------------------------|--------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 5 – 25 |
| Máy móc và thiết bị | 5 – 15 |

Tài sản cố định vô hình và hao mòn

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình hình thành trong quá trình sáp nhập doanh nghiệp có tính chất mua lại là giá trị hợp lý của tài sản đó vào ngày mua.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn khi được giao đất hoặc số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

MẪU B 09-DN

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phân thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ, trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư.

Các khoản chi phí trả trước dài hạn

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm công cụ, dụng cụ xuất phục vụ sản xuất kinh doanh được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng và các quy định kế toán hiện hành.

Vốn chủ sở hữu

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

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

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi, lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy cổ phiếu quỹ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

MẪU B 09-DN

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ 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.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này và được xử lý như sau: (i) Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại các khoản tiền, phải thu và phải trả ngắn hạn có gốc ngoại tệ tại thời điểm ngày kết

thúc niên độ được ghi nhận trên khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" thuộc mục "Vốn chủ sở hữu" trên bảng cân đối kế toán; (ii) Chênh lệch phát sinh từ việc đánh giá lại các khoản phải thu và phải trả dài hạn được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

MẪU B 09-DN

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

Thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng Cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập.

Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán

theo phương pháp dựa trên 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 sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

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 lãi, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

Việc xác định thuế thu nhập 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.

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

2
4
5
T
U
V
J
J
-
4
=

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

MẪU B 09-DN

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|--------------------|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 2.534.997.296 | 3.668.206.686 |
| Tiền gửi ngân hàng | 8.141.698.240 | 2.009.259.229 |
| Cộng | 10.676.695.536 | 5.677.465.915 |

6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|----------------------|------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Đầu tư ngắn hạn khác | | 6.100.896.000 |
| Cộng | | 6.100.896.000 |

7. PHẢI THU NGẮN HẠN

| | 31/12/2014 | | 31/12/2013 | |
|-------------------------|------------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | Tổng số | Số nợ quá hạn | Tổng số | Số nợ quá hạn |
| | VND | VND | VND | VND |
| Phải thu của khách hàng | 81.394.420.552 | - | 23.829.229.199 | - |
| Trả trước cho người bán | 45.829.955.936 | - | 1.187.163.402 | - |
| Các khoản phải thu khác | 9.922.400.000 | - | 35.106.419.636 | - |
| Cộng | 137.146.776.488 | - | 60.122.812.237 | - |

8. HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|------------------|------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Công cụ, dụng cụ | 8.272.727 | 45.208.182 |
| Cộng | 8.272.727 | 45.208.182 |

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|--|------------|------------|
| | VND | VND |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

81-83-85 Hàm Nghi, P Nguyễn Thái Bình

Thuyết minh báo cáo tài chính

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

từ 01/10/2014 đến 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**MẪU B 09-DN***Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

| | | |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------|
| Chi phí công cụ dụng cụ | 455.345.981 | 229.275.691 |
| Tạm ứng, Ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 64.836.382 | 29.400.000 |
| Thuế GTGT đ ược khấu trừ | 583.812.283 | |
| Cộng | 1.103.994.646 | 339.443.691 |

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc VND | Máy móc, thiết bị, VND | Cộng VND |
|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------|----------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | |
| Số dư tại 31/12/2013 | 19.091.424.175 | 254.511.758 | 19.345.935.933 |
| Tăng trong năm | | | |
| Mua trong năm | 14.090.909.091 | | 14.090.909.091 |
| Giảm trong năm | | | |
| Bán tài sản | 19.091.424.175 | | 19.091.424.175 |
| Số dư tại 31/12/2014 | 14.090.909.091 | 254.511.758 | 14.345.420.849 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | - |
| Số dư tại 31/12/2013 | 2.863.713.636 | 84.837.256 | 2.948.550.892 |
| Tăng trong năm | | | |
| Khấu hao trong năm | 715.928.409 | 36.358.824 | 752.287.233 |
| Giảm trong năm | | | |
| Bán tài sản | 3.579.642.045 | | 3.579.642.045 |
| Số dư tại 31/12/2014 | 0 | 121.196.080 | 121.196.080 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | - |
| Số dư tại 31/12/2013 | 16.227.740.539 | 169.674.502 | 16.397.385.041 |
| Số dư tại 31/12/2014 | 14.090.909.091 | 133.315.678 | 14.224.224.769 |

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Quyền sử dụng đất (VND) |
|-----------------------|-------------------------------|
| NGUYÊN GIÁ | |
| Số dư tại 31/12/2013 | 223.202.331.000 |
| Tăng trong năm | |
| Mua trong năm | 85.470.000.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

81-83-85 Hàm Nghi, P Nguyễn Thái Bình

Thuyết minh báo cáo tài chính

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

từ 01/10/2014 đến 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**MẪU B 09-DN***Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| | 85.470.000.000 |
| Giảm trong năm | 13.358.306.000 |
| Thanh lý, nhượng bán | 13.358.306.000 |
| Số dư tại 31/12/2014 | 295.314.025.000 |

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

-

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Số dư tại 31/12/2013 | 223.202.331.000 |
| Số dư tại 31/12/2014 | 295.314.025.000 |

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Công trình xây dựng khu chung cư cao cấp cho thuê | 45.736.305.314 | 26.602.699.908 |
| Công trình xây dựng các biệt thự cao cấp | | 28.340.062.405 |
| Công trình xây dựng Glenwood | 8.513.433.773 | |
| Công trình xây dựng khác | 4.040.177.191 | 4.034.722.646 |
| Công trình xây dựng KS Boutique | 1.925.067.536 | |
| Cộng | 60.214.983.814 | 59.477.484.959 |

13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON, LIÊN KẾT

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Đầu tư vào Công ty Cổ phần đào tạo và ĐT Toàn Cầu | 35.280.000.000 | 35.280.000.000 |
| Công Ty CP Đầu tư & TM Ascentro | 25.500.000.000 | 12.900.000.000 |
| Công Ty TNHH TM và XD Long Sơn(*) | 28.500.000.000 | |
| Công Ty TNHH Miền Đồng Thảo (**) | 8.160.000.000 | |
| Cộng | 97.440.000.000 | 48.180.000.000 |

(*) Đầu tư vào Công Ty TNHH TM và XD Long Sơn, theo Quyết định của HĐQT số 231214/QĐ-HĐQT, Cty An Dương Thảo Điền góp 35.500.000.000 đồng, chiếm 50,7% vốn điều lệ. Tuy nhiên đến thời điểm 31/12/2014, phía Công Ty CP ĐT TM BĐS An Dương Thảo Điền mới góp 28.500.000.000 đồng

(**) Đầu tư vào Công Ty TNHH Miền Đồng Thảo theo Quyết định số 29122014/QĐ-HĐQT, Công ty An Dương Thảo Điền chiếm 30% tổng vốn điều lệ của Công ty Miền Đồng Thảo.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

81-83-85 Hàm Nghi, P Nguyễn Thái Bình

Thuyết minh báo cáo tài chính

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

từ 01/10/2014 đến 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**MẪU B 09-DN***Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN KHÁC**

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|-----------------|------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Cho vay dài hạn | - | 1.000.000.000 |
| Cộng | - | 1.000.000.000 |

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Thuế Giá trị gia tăng | 1.828.862.094 | 184.328.325 |
| Thuế TNCN, khác | 7.974.738 | 9.296.068 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 2.780.657.767 | 4.045.903.592 |
| Cộng | 4.617.494.599 | 4.239.527.985 |

16. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

| Đối tượng | 31/12/2014 | 31/12/2013 | Kỳ hạn | Lãi suất | Hình thức đảm bảo |
|--|-----------------------|-----------------------|--------|---|-------------------|
| Vay ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu | | | | | |
| | | 12.438.006.002 | 03 năm | Theo từng giấy nhận nợ, giao động khoảng 11-13,5%/năm | Quyền sử dụng đất |
| Vay ngân hàng thương mại cổ phần VPBank | | | | | |
| | 10.800.000.000 | 23.629.000.000 | 02 năm | Theo từng giấy nhận nợ, giao động khoảng 11-13 %/năm | Quyền sử dụng đất |
| Cộng | 10.800.000.000 | 36.067.006.002 | | | |

(*) Các khoản vay dài hạn dùng để đầu tư mua sắm, xây dựng nhằm hình thành nên các tài sản cố định của Công ty (bao gồm tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình) nên một phần chi phí lãi vay đang được ghi nhận vào nguyên giá của các tài sản này.

17. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

81-83-85 Hàm Nghi, P Nguyễn Thái Bình

Thuyết minh báo cáo tài chính

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

từ 01/10/2014 đến 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**MẪU B 09-DN***Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND | Cộng VND |
|----------------------------|--|--|------------------------|
| Tại ngày 31/12/2013 | 363.998.750.000 | 14.532.261.804 | 378.531.011.804 |
| Tăng trong kỳ | | | 209.035.853.008 |
| - Tăng vốn | 181.999.380.000 | - | 181.999.380.000 |
| Lãi | | 27.036.473.008 | 27.036.473.008 |
| Giảm trong kỳ | - | | 172.650.000 |
| - Chi phí phát hành | 172.650.000 | | 172.650.000 |
| Tại ngày 31/12/2014 | 545.825.480.000 | 41.568.734.812 | 587.394.214.812 |

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu tại 31/12/2014

| Cổ đông | Cơ cấu sở hữu | | | Trong đó | | Giá trị vốn thực góp tại tại 31/12/2014 VND |
|---------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|--|
| | Số cổ phần | Tỷ lệ % | Giá trị VND | CP phổ thông | CP ưu đãi | |
| Ông Nguyễn Nhân Bảo | 4.636.000 | 8,49 | 46.360.000.000 | 4.636.000 | - | 46.360.000.000 |
| Các cổ đông khác | 49.963.813 | 91.51 | 499.638.130.000 | 49.963.813 | - | 499.638.130.000 |
| Cộng | 54.599.813 | 100 | 545.998.130.000 | 54.599.813 | - | 545.998.130.000 |

Cổ phiếu

31/12/2014

Cổ phiếu**Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành****Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng**

Cổ phiếu phổ thông

54.599.813

Cổ phiếu ưu đãi

-

Số lượng cổ phiếu được mua lại**Số lượng cổ phiếu đang lưu hành**

Cổ phiếu phổ thông

54.599.813

Cổ phiếu ưu đãi

-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

81-83-85 Hàm Nghi, P Nguyễn Thái Bình

Thuyết minh báo cáo tài chính

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

từ 01/10/2014 đến 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**MẪU B 09-DN***Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

| | Từ 01/10/14 đến 31/12/14 VND | Năm 2013 VND |
|--------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ | 21.444.585.594 | 43.750.701.155 |
| Cộng | 21.444.585.594 | 43.750.701.155 |

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Từ 01/10/14 đến 31/12/14 VND | Năm 2013 VND |
|---|------------------------------------|-----------------------|
| Giá vốn của hàng bán, dịch vụ đã cung cấp | 14.198.531.202 | 27.320.463.940 |
| Cộng | 14.198.531.202 | 27.320.463.940 |

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Từ 01/10/14 đến 31/12/14 VND | Năm 2013 VND |
|--|------------------------------------|----------------------|
| Cổ tức nhận được từ cty CP Đào Tạo & ĐT Toàn Cầu | 600.000.000 | 180.043.852 |
| Doanh thu tiền lãi cho vay | | 4.013.455.013 |
| Lãi thu được từ bán cổ phần | | 2.798.400.000 |
| Lãi tiền gửi NH | 270.664.863 | |
| Cộng | 870.664.863 | 6.991.898.865 |

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Từ 01/10/14 đến 31/12/14 VND | Năm 2013 VND |
|-----------------|------------------------------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay | 167.465.469 | 7.939.625.552 |
| Cộng | 167.465.469 | 7.939.625.552 |

22. HOẠT ĐỘNG KHÁC

| | Từ 01/10/14 đến 31/12/14 VND | Năm 2013 VND |
|---------------|------------------------------------|-----------------|
| Thu nhập khác | 6.044.558.019 | 22.000.040.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

81-83-85 Hàm Nghi, P Nguyễn Thái Bình

Thuyết minh báo cáo tài chính

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

từ 01/10/2014 đến 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**MẪU B 09-DN***Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

| | | |
|--|----------------------|-----------------------|
| Thu khác | 44.558.019 | 40.000 |
| Thu do thanh lý QSD đất | 6.000.000.000 | |
| Chi phí khác | 3.599.200.000 | 14.410.585.477 |
| Các chi phí khác | 145.000.000 | 7.142.977 |
| Nguyên giá của quyền sử dụng đất được thanh lý | 3.454.200.000 | 14.403.442.500 |
| Cộng lợi nhuận khác | 2.445.358.019 | 7.589.454.523 |

23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Từ 01/10/14 đến 31/12/14 | Năm 2013 |
|---|-----------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 7.763.513.784 | 16.363.658.220 |
| Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế | | |
| Trừ: Thu nhập không chịu thuế | 600.000.000 | 180.043.852 |
| Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ | | - |
| Thu nhập chịu thuế | 7.163.513.784 | 16.363.658.220 |
| Thuế suất áp dụng | 22% | 25% |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.575.973.054 | 4.045.903.592 |

24. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

| | Từ 01/10/14 đến 31/12/14 | Năm 2013 |
|---|-----------------------------|----------------|
| + Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 6.187.540.752 | 12.317.754.628 |
| + Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận cho Cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông: | - | - |
| + Lợi nhuận phân bổ cho Cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 6.187.540.752 | 12.317.754.628 |
| + Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ | 54.599.813 | 35.556.115 |
| + Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 113 | 346 |

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Từ 01/10/14 | |
|----------------------------------|----------------------|-----------------------|
| | đến 31/12/14 | Năm 2013 |
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | | 6.324.547.132 |
| Chi phí nhân công | 1.014.549.804 | 2.427.043.628 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 9.089.706 | 1.007.822.604 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.309.327.434 | 7.929.290.401 |
| Chi phí khác bằng tiền | 298.131.077 | 4.316.438.415 |
| Cộng | 2.631.098.021 | 22.005.142.180 |

26. Thông tin về các bên liên quan

Trong giai đoạn hoạt động từ 01/10/2014 đến 31/12/2014 Công Ty không phát sinh giao dịch với người có liên quan

27. CÁC KHOẢN CÔNG NỢ TIỀM TÀNG

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào khác cần điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

28. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Từ 01/10/2014 -31/12/2014, Doanh thu chính của Công ty phát sinh chủ yếu trên cùng một địa bàn, do đó Công ty không thực hiện trình bày Báo cáo bộ phận.

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Ngày 06/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và Thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), có hiệu lực đối với các Báo cáo tài chính từ năm 2011 trở đi. Tuy nhiên, Thông tư 210 không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực kế toán quốc tế và Chuẩn mực Báo cáo tài chính quốc tế. Các khoản mục tài sản và nợ của Công ty vẫn được ghi nhận và hạch toán theo các quy định hiện hành của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Hệ thống kế toán Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**MẪU B 09-DN***Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***30.1. Các loại công cụ tài chính**

| | Giá trị ghi sổ | |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
| Tài sản tài chính | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 10.676.695.536 | 5.677.465.915 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 137.146.776.488 | 60.122.812.237 |
| Đầu tư ngắn hạn | | 6.100.896.000 |
| Đầu tư dài hạn | 97.440.000.000 | 49.180.000.000 |
| Tài sản tài chính khác | 64.836.382 | 110.168.000 |
| Cộng | 245.328.308.406 | 121.191.342.152 |
| Nợ phải trả tài chính | | |
| Các khoản vay | 10.800.000.000 | 36.067.006.002 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 13.317.263.569 | 1.705.481.234 |
| Cộng | 24.117.263.569 | 37.772.487.236 |

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc

niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

30.2. Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông/chủ sở hữu của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

30.3. Quản lý rủi ro tài chính

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 cổ phiếu), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro tài chính do thiếu thị trường mua bán các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro tỷ giá

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

MẪU B 09-DN

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

Rủi ro tỷ giá là rủi ro liên quan đến lỗ phát sinh từ biến động của tỷ giá trao đổi ngoại tệ. Biến động tỷ giá trao đổi giữa VND và các ngoại tệ mà Công ty có sử dụng có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của Công ty. Công ty hạn chế rủi ro này bằng cách giảm thiểu trạng thái ngoại tệ ròng.

Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu và các phân tích dự báo thị trường.

Quản lý 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 các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa nợ phải trả đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn cho nợ phải trả tài chính phi phái sinh và tài sản tài chính phi phái sinh trên cơ sở không chiết khấu tại thời điểm lập báo cáo:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

81-83-85 Hàm Nghi, P Nguyễn Thái Bình

Thuyết minh báo cáo tài chính

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

từ 01/10/2014 đến 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**MẪU B 09-DN***Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

| Khoản mục | Từ 1 năm | | Tổng |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Dưới 1 năm | đến 5 năm | |
| NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH | | | |
| Tại ngày 31/12/2014 | | | |
| Các khoản vay | | | |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 13.317.263.569 | | 13.317.263.569 |
| Các khoản vay | | 10.800.000.000 | 10.800.000.000 |
| Cộng | 13.317.263.569 | 10.800.000.000 | 24.117.263.569 |
| Tại ngày 31/12/2013 | | | |
| Các khoản vay | | | |
| | | 36.067.006.002 | 36.067.006.002 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 1.705.481.234 | | 1.705.481.234 |
| Cộng | 1.705.481.234 | 36.067.006.002 | 37.772.487.236 |
| TÀI SẢN TÀI CHÍNH | | | |
| Tại ngày 31/12/2014 | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 10.676.695.536 | - | 10.676.695.536 |
| Phải thu KH và phải thu khác | 137.146.776.488 | - | 137.146.776.488 |
| Đầu tư dài hạn | | 97.440.000.000 | 97.440.000.000 |
| Tài sản tài chính khác | 64.836.382 | | 64.836.382 |
| Cộng | 147.888.308.406 | 97.440.000.000 | 245.328.308.406 |
| Tại ngày 31/12/2013 | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 5.677.465.915 | - | 5.677.465.915 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | | - | |
| khác | 60.122.812.237 | | 60.122.812.237 |
| Đầu tư ngắn hạn | 6.100.896.000 | - | 6.100.896.000 |
| Đầu tư dài hạn | - | 49.180.000.000 | 49.180.000.000 |
| Tài sản tài chính khác | 110.168.000 | | 110.168.000 |
| Cộng | 72.011.342.152 | 49.180.000.000 | 121.191.342.152 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

81-83-85 Hàm Nghi, P Nguyễn Thái Bình

Thuyết minh báo cáo tài chính

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

từ 01/10/2014 đến 31/12/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

MẪU B 09-DN

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

31. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Đông Á.



Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Người lập biểu



Cao Thị Bích Loan

Kế toán trưởng



Nguyễn Nhân Bảo

Tổng Giám đốc

Ngày tháng năm 2015.