

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN
AN DƯƠNG THẢO ĐIỆN**
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 25

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty điều hành Công ty tại ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Nhân Bảo	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hải Thanh Bình	Thành viên
Ông Nguyễn Gia Bảo	Thành Viên
Ông Lê Hồ Ánh	Thành viên
Ông Dương Quốc Chính	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Nhân Bảo	Tổng Giám đốc
Ông Dương Quốc Chính	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Thanh Long	Giám đốc tài chính (Bổ nhiệm ngày 15/12/2014)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách 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 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. Ban 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc



Nguyễn Nhân Bảo
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 03 năm 2015

Số: 0603 /2015/BCTC-KTV/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông và Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền

BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 23/03/2015, từ trang 04 đến trang 25, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2014, 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 Giám đốc

Ban 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 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 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.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của 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 tại ngày 31/12/2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	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.1	10.676.695.536	5.677.465.915
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	-	6.100.896.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	6.100.896.000
III. 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
5. Các khoản phải thu khác	135	V.3	9.922.400.000	35.106.419.636
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	8.272.727	45.208.182
1. Hàng tồn kho	141		8.272.727	45.208.182
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.103.994.646	339.443.691
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.5	455.345.981	229.275.691
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		583.812.283	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	64.836.382	110.168.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		467.193.233.583	348.257.201.000
II. Tài sản cố định	220		369.753.233.583	299.077.201.000
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	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)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	295.314.025.000	223.202.331.000
- Nguyên giá	228		295.314.025.000	223.202.331.000
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9	60.214.983.814	59.477.484.959
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		97.440.000.000	49.180.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.10	25.500.000.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.11	71.940.000.000	48.180.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.12	-	1.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN			616.128.972.980	420.543.027.025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN
 Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		28.838.579.583	42.012.015.221
I. Nợ ngắn hạn	310		18.038.579.583	5.945.009.219
2. Phải trả người bán	312		12.546.524.724	685.591.514
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.13	4.721.316.014	4.239.527.985
5. Phải trả người lao động	315		193.622.103	339.557.010
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.14	577.116.742	680.332.710
II. Nợ dài hạn	330		10.800.000.000	36.067.006.002
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.15	10.800.000.000	36.067.006.002
B. NGUỒN VỐN	400		587.290.393.397	378.531.011.804
I. Nguồn vốn chủ sở hữu	410	V.16	587.290.393.397	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)	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		41.464.913.397	14.532.261.804
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN			616.128.972.980	420.543.027.025

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

STT	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
5	Ngoại tệ các loại USD		5.646,27	44,29



Nguyễn Nhân Bảo
 Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 03 năm 2015

Cao Thị Bích Loan
 Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
 Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 02-DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		82.658.622.815	43.750.701.155
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	82.658.622.815	43.750.701.155
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	50.773.451.122	27.320.463.940
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		31.885.171.693	16.430.237.215
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.434.278.989	6.991.898.865
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.489.318.156	7.939.626.552
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>1.489.318.156</i>	<i>7.939.626.552</i>
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		7.770.561.817	6.708.305.831
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		25.059.570.709	8.774.203.697
11. Thu nhập khác	31		23.352.034.019	22.000.040.000
12. Chi phí khác	32		13.503.306.000	14.410.585.477
13. Lợi nhuận khác	40	VI.5	9.848.728.019	7.589.454.523
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		34.908.298.728	16.363.658.220
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	7.431.647.135	4.045.903.592
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		27.476.651.593	12.317.754.628
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	645	346



Nguyễn Nhân Bảo
 Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 03 năm 2015

(Handwritten signature)

Cao Thị Bích Loan
 Kế toán trưởng

(Handwritten signature)

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
 Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 03-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	01		34.908.298.728	16.363.658.220
Khấu hao TSCĐ	02		752.287.233	1.007.822.604
Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(12.383.448.989)	(6.991.898.865)
Chi phí lãi vay	06		1.489.318.156	7.939.626.552
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn	08		24.766.455.128	18.319.208.511
Tăng giảm các khoản phải thu	09		(54.562.444.916)	24.018.674.659
Tăng giảm hàng tồn kho	10		36.935.455	(12.724.227)
Tăng giảm các khoản phải trả	11		13.254.994.774	709.295.160
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(226.070.290)	516.765.452
Tiền lãi vay đã trả	13		(1.489.318.156)	(7.939.626.552)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(8.593.071.545)	(2.560.428.212)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		58.408.000	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		-	(14.240.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(26.754.111.550)	33.036.924.791
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(102.561.683.816)	(12.182.770.474)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		17.307.476.000	22.000.000.000
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		7.100.896.000	27.399.104.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(49.260.000.000)	(40.100.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	6.277.600.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.434.278.989	6.991.898.865
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(124.979.032.827)	10.385.832.391
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp	31		181.999.380.000	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		48.191.406.314	25.431.645.175
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(73.458.412.316)	(67.870.363.734)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		156.732.373.998	(42.438.718.559)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		4.999.229.621	984.038.623
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		5.677.465.915	4.693.427.292
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		10.676.695.536	5.677.465.915



Nguyễn Nhân Bảo
Tổng Giám đốc
Ngày 23 tháng 03 năm 2015

Cao Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh nghiệp Công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu số 0305087904 ngày 10/07/2007, thay đổi lần thứ 7 ngày 26 tháng 04 năm 2014, Công ty chuyển trụ sở về Số 81-83-85 Tòa nhà Fideco Tower, đường Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà; Kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí; công trình công cộng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thể thao ngoài trời.
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú.
- Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh nhà cửa. Chi tiết: Vệ sinh bên ngoài cho tất cả các công trình, bao gồm các văn phòng, nhà máy, cửa hàng, cơ quan và các khu nhà đa mục tiêu khác. Vệ sinh bể bơi hoặc bảo dưỡng. Dịch vụ tẩy uế và diệt trùng; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
- Hoạt động của các cơ sở thể thao. Chi tiết: Bể bơi và sân vận động; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao.
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
- Buôn bán đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh (trừ dược phẩm).
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới ...); Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết: Cho thuê du thuyền; Đại lý, môi giới, đấu giá (trừ môi giới bất động sản); Vận tải hành khách ven biển và viễn dương; Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa; Vận tải hành khách đường thủy nội địa.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy. Chi tiết: Hoạt động liên quan tới vận tải hành khách, động vật hoặc hàng hóa bằng đường thủy. Hoạt động của cảng biển, cảng sông, bến tàu, cầu tàu. Hoạt động hoa tiêu, lái dất, đưa tàu cập bến. Hoạt động của tàu, xà lan, lash, hoạt động cứu hộ.
- Khai thác và thu gom than cứng; Khai thác và thu gom than bùn; Khai thác và thu gom than non (Không hoạt động tại trụ sở).
- Khai thác quặng sắt (Không hoạt động tại trụ sở); Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt. Chi tiết: Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt; Khai thác quặng kim loại quý hiếm (Không hoạt động tại trụ sở); Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (Không hoạt động tại trụ sở).
- Khai thác khoáng hóa chất và khoáng phân bón (Không hoạt động tại trụ sở).
- Khai thác muối (Không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: chế biến quặng titan; chế biến than cứng và than non (Không hoạt động tại trụ sở).
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Bán buôn than cứng và than non; bán buôn quặng titan (Không hoạt động tại trụ sở). Bán buôn thìa, muỗng, bát, đĩa, dụng cụ bếp. Mua bán thiết bị phụ tùng, hàng trang trí nội thất, hàng kim khí điện máy, đồ gỗ xây dựng.
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan. Chi tiết: Bán buôn than đá, than củi (Không hoạt động tại trụ sở); Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương.
- Bốc xếp hàng hóa; Bán mô tô, xe máy; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác; Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán ô tô.
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng ô tô. Mua bán phụ tùng xe máy

Công ty có trụ sở chính tại địa điểm sau

Trụ sở chính

Địa điểm
Số 81-83-85 Tòa nhà Fideco Tower, đường Hàm Nghi,
Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN

1. 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 có liên quan tại Việt Nam.

2. Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là kế toán trên máy vi tính

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ; tiền gửi ngân hàng; các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán, trong đó:

Nợ phải thu quá hạn thanh toán:

Mức trích lập dự phòng

Từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm	30% giá trị
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50% giá trị
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70% giá trị
Từ 3 năm trở lên	100% giá trị

Nợ phải thu khác:

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên mức tổn thất dự kiến không thu hồi được. Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

3. 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 để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

4. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản hữu hình được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình nếu thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

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

Nguyên giá

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.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được tài trợ, được biếu tặng, được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý ban đầu hoặc giá trị danh nghĩa và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu 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.

Khấu hao

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 xưởng và vật kiến trúc	5-25
Máy móc và thiết bị	5-15

5. Tài sản cố định vô hình

Mọi chi phí thực tế mà doanh nghiệp đã chi ra thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau mà không hình thành tài sản cố định hữu hình thì được coi là tài sản cố định vô hình: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

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

Nguyên giá

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

5. Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Nguyên giá tài sản cố định vô hình được Nhà nước cấp hoặc được tặng, biếu, được xác định theo giá trị hợp lý ban đầu cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng theo dự tính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định vô hình nhận về hoặc bằng với 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 vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô 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 vô hình đem trao đổi.

Toàn bộ chi phí nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí phát sinh trong kỳ. Chi phí triển khai cho từng dự án chỉ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình nếu Công ty đồng thời thỏa mãn được các điều kiện sau: (i) Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản vô hình vào sử dụng theo dự tính hoặc để bán; (ii) Công ty dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán; (iii) Công ty có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản vô hình đó; (iv) Tài sản vô hình đó phải tạo ra được lợi ích kinh tế trong tương lai; (v) Công ty có đầy đủ các nguồn lực về kỹ thuật, tài chính và các nguồn lực khác để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản vô hình đó; (vi) Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản vô hình đó; và (vii) Ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho Tài sản cố định vô hình.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện sau thì được tính vào nguyên giá tài sản cố định vô hình: (i) Chi phí này có khả năng làm cho tài sản cố định vô hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu; (ii) Chi phí được đánh giá một cách chắc chắn và gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể.

Khấu hao

Tài sản cố định vô hình của Công ty là các quyền sử dụng đất, Công ty không tiến hành trích khấu hao với các tài sản này.

6. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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 phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

7. 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. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty.

8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

9. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

10. Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: (i) Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; (ii) Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và (iii) Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

11. 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.

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.

12. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; (ii) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và (v) Chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng có thể xác định được.

123
CHI
CÓ
CH N
M TC
Đ
TA
IG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

12. Doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (ii) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (iii) Phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán có thể xác định được; và (iv) Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó có thể xác định được

Doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau: (i) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và (ii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

13. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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 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.

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.

Thuế thu nhập hoãn lại

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 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.

Thuế khác

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Đơn vị tính: VND)

		<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
1.	Tiền		
	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
2.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		
		<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
	Đầu tư ngắn hạn khác (*)	-	6.100.896.000
	Cộng	-	6.100.896.000
<i>(*) Đây là khoản Công ty cho các cá nhân vay với thời hạn cho vay từ 06 tháng đến 1 năm, lãi suất cho vay khoảng 15%/năm, lãi trả một lần vào ngày đáo hạn và được điều chỉnh 6 tháng một lần.</i>			
3.	Các khoản phải thu ngắn hạn khác		
		<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
	Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	9.922.400.000	32.922.400.000
	Cổ tức và lãi vay phải thu	-	2.184.019.636
	Cộng	9.922.400.000	35.106.419.636
4.	Hàng tồn kho		
		<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
	Công cụ, dụng cụ	8.272.727	45.208.182
	Cộng	8.272.727	45.208.182
5.	Chi phí trả trước ngắn hạn		
		<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
	Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	455.345.981	229.275.691
	Cộng	455.345.981	229.275.691
6.	Tài sản ngắn hạn khác		
		<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
	Tạm ứng	42.476.382	29.400.000
	Ký cược ký quỹ ngắn hạn	22.360.000	80.768.000
	Cộng	64.836.382	110.168.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

7. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	19.091.424.175	254.511.758	19.345.935.933
Tăng trong năm	14.090.909.091	-	14.090.909.091
Mua trong năm	14.090.909.091	-	14.090.909.091
Giảm trong năm	19.091.424.175	-	19.091.424.175
Thanh lý, nhượng bán	19.091.424.175	-	19.091.424.175
Số dư cuối năm	14.090.909.091	254.511.758	14.345.420.849
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	2.862.440.910	86.109.982	2.948.550.892
Tăng trong năm	717.201.135	36.358.824	753.559.959
Khấu hao trong năm	715.928.409	36.358.824	752.287.233
Tăng khác	1.272.726	-	1.272.726
Giảm trong năm	3.579.642.045	1.272.726	3.580.914.771
Thanh lý, nhượng bán	3.579.642.045	-	3.579.642.045
Giảm khác	-	1.272.726	1.272.726
Số dư cuối năm	-	121.196.080	121.196.080
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	16.228.983.265	168.401.776	16.397.385.041
Tại ngày cuối năm	14.090.909.091	133.315.678	14.224.224.769

8. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	223.202.331.000	223.202.331.000
Tăng trong năm	85.470.000.000	85.470.000.000
Mua trong năm	85.470.000.000	85.470.000.000
Giảm trong năm	13.358.306.000	13.358.306.000
Thanh lý, nhượng bán	13.358.306.000	13.358.306.000
Số dư cuối năm	295.314.025.000	295.314.025.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	-	-
Khấu hao trong năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	223.202.331.000	223.202.331.000
Tại ngày cuối năm	295.314.025.000	295.314.025.000

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình dùng để cầm cố thế chấp tại ngày 31/12/2014 là: 4.217.985.000 đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Công trình Chung cư cao cấp (GDD2 -Villa)	45.736.305.314	26.602.699.908
Côn trình xây dựng Biệt thự cao cấp (Midpoint Villas)	-	28.340.062.405
Khách sạn BOUTIQUE	1.925.067.536	-
Dự án Nhà số 3 đường 65	8.513.433.773	-
Công trình xây dựng cơ bản dở dang khác	4.040.177.191	4.534.722.646
Cộng	60.214.983.814	59.477.484.959

10. Đầu tư vào công ty con

	<u>Cuối năm</u>		<u>Đầu năm</u>	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty CP Đầu tư và Thương Mại ASCENTRO	2.550.000	25.500.000.000	-	-
Cộng	2.550.000	25.500.000.000	-	-

(*) Trong kỳ Công ty tiến hành góp bổ sung vốn vào Công ty CP Đầu tư và Thương mại ASCENTRO và chuyển đổi từ công ty liên kết thành Công ty con.

Thuyết minh bổ sung về các công ty con

	<u>Phần sở hữu (%)</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)</u>
Công ty CP Đầu tư và Thương Mại ASCENTRO	51%	51%

11. Đầu tư vào công ty liên kết

	<u>Cuối năm</u>		<u>Đầu năm</u>	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty CP Đầu tư và Thương Mại ASCENTRO	-	-	1.290.000	12.900.000.000
Công ty CP Đầu tư và Đào Tạo Toàn Cầu	3.528.000	35.280.000.000	3.528.000	35.280.000.000
Công ty TNHH Miền Đồng Thảo	-	8.160.000.000	-	-
Công ty TNHH TM&XD Long Sơn	-	28.500.000.000	-	-
Cộng	3.528.000	71.940.000.000	4.818.000	48.180.000.000

Thuyết minh bổ sung về các công ty liên kết

	<u>Phần sở hữu (%)</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)</u>
Công ty CP Đầu tư và Đào Tạo Toàn Cầu	49%	49%
Công ty TNHH Miền Đồng Thảo	30%	30%
Công ty TNHH TM&XD Long Sơn	45,24	45,24

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

12. Đầu tư dài hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
<i>Cho vay dài hạn (*)</i>		
Trần Phương Thảo	-	1.000.000.000
Cộng	-	1.000.000.000

(*) Cho vay với thời hạn cho vay là 3 năm, lãi suất cho vay là 15%/năm, lãi trả một lần vào ngày đáo hạn và được điều chỉnh 6 tháng một lần.

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	1.828.862.094	184.328.325
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.884.479.182	4.045.903.592
Thuế thu nhập cá nhân	7.474.738	9.296.068
Các loại thuế khác	500.000	-
Cộng	4.721.316.014	4.239.527.985

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

	Cuối năm	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	22.284.685	12.504.560
Bảo hiểm xã hội	-	44.499.370
Bảo hiểm y tế	1.517.241	10.548.234
Bảo hiểm thất nghiệp	402.466	4.139.796
Các khoản phải trả, phải nộp khác	552.912.350	608.640.750
Cộng	577.116.742	680.332.710

15. Vay và nợ dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Ngân hàng TMCP Á Châu (i)	-	12.438.006.002
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN HCM (ii)	10.800.000.000	23.629.000.000
Cộng	10.800.000.000	36.067.006.002

(i) Vay Ngân hàng TMCP Á Châu theo Hợp đồng vay số 78769259 ngày 10/05/2010, với thời hạn 84 tháng. Số tiền vay là 23 tỷ đồng. Lãi suất vay năm 2014 11-13%/năm. Mục đích là thanh toán tiền đất và Xây dựng căn hộ cao cấp. Tài sản đảm bảo là các quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất hình thành trong tương lai theo hợp đồng thế chấp số SGD.CA.01090709.

(ii) Vay ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP bank) - Chi nhánh Thành phố HCM theo Hợp đồng tín dụng số N01100116-DHXD ngày 19/08/2011 và các Phụ lục hợp đồng số 01, 02, 03, 04, 05. Hạn mức vay 36 tỷ. Lãi suất vay trong năm 2014 từ 11-12%/năm. Mục đích vay hoàn trả một phần tiền đất và đầu tư xây dựng căn hộ. Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

16. Vốn chủ sở hữu

16.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần (*)	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
NĂM TRƯỚC				
Số dư đầu năm	350.000.000.000	-	16.555.257.176	366.555.257.176
Tăng vốn	13.998.750.000			13.998.750.000
Lãi (lỗ) trong năm	-		12.317.754.628	12.317.754.628
Chía cổ tức	-		(13.998.750.000)	(13.998.750.000)
Thù lao HĐQT&BKS			(342.000.000)	(342.000.000)
Số dư cuối năm	363.998.750.000	-	14.532.261.804	378.531.011.804
NĂM NAY				
Số dư đầu kỳ	363.998.750.000	-	14.532.261.804	378.531.011.804
Tăng vốn	181.999.380.000	(172.650.000)	-	181.826.730.000
Lãi trong năm	-	-	27.476.651.593	27.476.651.593
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	(544.000.000)	(544.000.000)
Số dư cuối kỳ	545.998.130.000	(172.650.000)	41.464.913.397	587.290.393.397

(*) Đây là khoản chi phí liên quan đến phát hành cổ phiếu tăng vốn trong năm

17.2. Cổ phiếu

	<u>Cuối năm</u> Cổ phiếu	<u>Đầu năm</u> Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	54.599.813	36.399.875
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	54.599.813	36.399.875
Cổ phiếu phổ thông	54.599.813	36.399.875
Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
Cổ phiếu phổ thông		
Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	54.599.813	36.399.875
Cổ phiếu phổ thông	54.599.813	36.399.875
Cổ phiếu ưu đãi		

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Đơn vị tính: VND)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	82.658.622.815	43.750.701.155
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	82.658.622.815	43.750.701.155
Các khoản giảm trừ	-	-
Doanh thu thuần	82.658.622.815	43.750.701.155

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán hàng hóa và dịch vụ	50.773.451.122	27.320.463.940
Cộng	50.773.451.122	27.320.463.940

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	834.278.989	4.013.455.013
Lãi từ bán cổ phần	-	2.798.400.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.600.000.000	180.043.852
Cộng	2.434.278.989	6.991.898.865

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	1.489.318.156	7.939.626.552
Cộng	1.489.318.156	7.939.626.552

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

5. Lợi nhuận khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập khác	23.352.034.019	22.000.040.000
Thu nhập từ thanh lý tài sản	23.307.476.000	22.000.000.000
Thu nhập khác	44.558.019	40.000
Chi phí khác	13.503.306.000	14.410.585.477
Nguyên giá của Quyền sử dụng đất thanh lý	13.358.306.000	14.403.442.500
Chi phí khác	145.000.000	7.142.977
Lợi nhuận khác	9.848.728.019	7.589.454.523

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

6.1. Thuế suất

Năm 2014 Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Công ty là 22 % lợi nhuận chịu thuế theo Điều 10 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013.

6.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận trước thuế	34.908.298.728	16.363.658.220
Điều chỉnh tăng	471.915.521	-
Chi phí không hợp lệ	471.915.521	-
Điều chỉnh giảm	1.600.000.000	-
Thu nhập không chịu thuế	1.600.000.000	180.043.852
Lợi nhuận trước thuế trước điều chỉnh lỗ năm trước	33.780.214.249	16.183.614.368
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thuế suất thuế TNDN	22%	25%
Chi phí thuế TNDN ước tính năm hiện hành	7.431.647.135	4.045.903.592
Thuê TNDN được miễn, giảm	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	7.431.647.135	4.045.903.592

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	27.476.651.593	12.317.754.628
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	42.582.868	35.556.115
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	645	346

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	546.960.253	6.324.547.132
Chi phí nhân công	3.457.767.174	2.427.043.628
Chi phí khấu hao tài sản cố định	752.287.233	1.007.822.604
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.110.436.404	7.929.290.401
Chi phí khác	238.099.277	4.316.438.415
Cộng	8.105.550.341	22.005.142.180

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

(Đơn vị tính: VND)

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập của Ban Giám đốc	670.866.530	389.584.367
Các khoản phúc lợi khác	-	-
Cộng	670.866.530	389.584.367

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

2. Báo cáo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chủ yếu là theo lĩnh vực kinh doanh.

Thông tin bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty có hoạt động kinh doanh chủ yếu tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh.

Thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động chủ yếu của Công ty là cho thuê căn hộ, kinh doanh bất động sản và mua bán nguyên vật liệu, hàng hóa.

	Hoạt động cho thuê căn hộ	Hoạt động kinh doanh BĐS	Hoạt động thương mại	Cộng
KẾT QUẢ KINH DOANH				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	9.081.609.130	72.086.094.130	1.490.919.555	82.658.622.815
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	-	-	-	-
Khấu hao và chi phí phân bổ	(994.428.409)	(48.351.844.535)	(1.427.178.178)	(50.773.451.122)
Chi phí không phân bổ	-	-	-	(7.770.561.817)
Doanh thu tài chính	-	-	-	2.434.278.989
Chi phí tài chính	-	-	-	(1.489.318.156)
Thu nhập khác	-	-	-	23.352.034.019
Chi phí khác	-	-	-	(13.503.306.000)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	-	34.908.298.728
Chi phí thuế	-	-	-	(7.431.647.135)
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	27.476.651.593
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	14.451.791.188	185.282.764.013	451.981.174	200.186.536.375
Tài sản không phân bổ	-	-	-	415.942.436.605
Tổng tài sản	-	-	-	616.128.972.980
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả bộ phận	-	22.453.365.000	-	22.453.365.000
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	6.385.214.583
Tổng nợ phải trả	-	-	-	28.838.579.583

3. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

3.1. Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	Cuối năm	Đầu năm
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	91.316.820.552	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	22.360.000	110.168.000
Cộng	199.455.876.088	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	13.123.641.466	1.705.481.234
Chi phí phải trả	-	-
Cộng	23.923.641.466	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.

3.2. 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 (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), 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).

3.3. 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.

3.3.1. 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.

3.3.2. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

3.3.3 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.

3.3.4 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. 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 mức dự phòng tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản vay, nguồn vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp.

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:

Khoản mục	Dưới 1 năm	Từ 1 năm - 5 năm	Tổng
NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH			
Số dư cuối năm			
Các khoản vay	-	10.800.000.000	10.800.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	13.123.641.466	-	13.123.641.466
Chi phí phải trả	-	-	-
Cộng	13.123.641.466	10.800.000.000	23.923.641.466
Số dư đầu năm			
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
Chi phí phải trả	-	-	-
Cộng	1.705.481.234	36.067.006.002	37.772.487.236
TÀI SẢN TÀI CHÍNH			
Số dư cuối năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.676.695.536	-	10.676.695.536
Phải thu khách hàng và phải thu khác	91.316.820.552	-	91.316.820.552
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-
Đầu tư dài hạn	-	97.440.000.000	97.440.000.000
Tài sản tài chính khác	22.360.000	-	22.360.000
Cộng	102.015.876.088	97.440.000.000	199.455.876.088
Số dư đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.677.465.915	-	5.677.465.915
Phải thu khách hàng và phải thu 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 CP ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
Số 81-83-85 Tòa nhà Fideco Tower, đường Hàm Nghi,
P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày
31 tháng 12 năm 2014

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

4. Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 của Công ty, đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Đông Á.



Nguyễn Nhân Bảo

Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 03 năm 2015

Cao Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu

