

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

Báo cáo của Hội đồng Quản trị
Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014



MỤC LỤC

	Trang
1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị	1 - 2
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
3. Bảng cân đối kế toán	5 - 6
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
6. Thuyết minh báo cáo tài chính	9 - 27

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đệ Tam (“Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014.

1. Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát Công ty đến ngày lập bảng báo cáo tài chính là:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Đức Lợi	Chủ tịch
Bà Phạm Thị Kim Xuân	Thành viên
Ông Hoàng Hải Bình	Thành viên
Ông Trần Quang Mỹ	Thành viên
Ông Nguyễn Chí Thành	Thành viên
Ông Trương Hùng	Thành viên
Ông Trần Văn Hùng	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Gám	Thành viên
Bà Hoàng Thị Thu Hà	Thành viên
Ông Trần Minh Ngọc	Thành viên

2. Ban Giám đốc

Các thành viên Ban Giám đốc điều hành Công ty đến ngày lập báo cáo tài chính này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Bà Phạm Thị Kim Xuân	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Chính	Phó Tổng Giám đốc

3. Các hoạt động chính

Kinh doanh nhà. Dịch vụ nhà đất, mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản.

4. Kết quả của năm tài chính

Tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31/12/2014 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày được trình bày từ trang 05 đến trang 27.

5. Tài sản lưu động

Vào ngày lập báo cáo này, Hội đồng Quản trị Công ty nhận thấy rằng không có bất cứ trường hợp nào có thể làm cho sai lệch các giá trị về tài sản lưu động được nêu trong báo cáo tài chính.

6. Các khoản nợ bất ngờ

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất cứ một khoản nợ bất ngờ nào phát sinh đối với tài sản của Công ty từ khi kết thúc năm tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

7. Các khoản mục bất thường

Không có những điều bất thường nào có thể làm sai lệch bất kỳ số liệu nào được nêu trong báo cáo tài chính.

8. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014.

9. Công bố trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty đối với các báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình chuẩn bị các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính; và
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng họ đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014. Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

10. Phê duyệt của Hội đồng Quản trị

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính đính kèm, bao gồm bảng cân đối kế toán và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cùng với bảng thuyết minh. Các báo cáo này đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



CHỦ TỊCH HĐQT
Trần Đức Lợi

Ngày 28 tháng 3 năm 2015

Số: 103/BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đệ Tam

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 Đệ Tam được lập ngày 28 tháng 3 năm 2015, từ trang 05 đến trang 27, 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 Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập, 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, 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, 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 phải 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 các 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 hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét hệ thống 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 hệ thống kiểm toán nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán đã 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như được đề cập tại mục số 7(**) – trang 16 và 17 – phần Thuyết minh báo cáo tài chính, tổng giá trị các khoản vốn góp đầu tư vào các tổ chức kinh tế của Công ty là 17.536.363.636 đồng. Công ty không xác định được mức độ giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại thời điểm lập báo cáo tài

chính, nên không ghi nhận dự phòng tổn thất đầu tư dài hạn. Bên cạnh đó, chúng tôi cũng không thể thu thập được một cách đầy đủ các chứng cứ thích hợp để làm cơ sở cho việc xác định một cách đáng tin cậy giá trị các khoản đầu tư này tại thời điểm 31/12/2014.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đệ Tam 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.

Tp. HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2015

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam

PHÓ GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN TUYẾN

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0111-2013-042-1

KIỂM TOÁN VIÊN

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hodan".

HỒ ĐẮC HIẾU

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0458-2013-042-1



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. Tài sản ngắn hạn	100		171.712.962.753	146.120.155.211
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	110		3.804.553.701	3.848.118.568
1. Tiền	111	V.01	3.804.553.701	3.848.118.568
<i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	120		-	-
<i>III. Các khoản phải thu</i>	130	V.02	16.873.134.022	12.665.616.917
1. Phải thu khách hàng	131		2.465.981.262	2.069.236.710
2. Trả trước cho người bán	132		7.286.033.912	6.940.518.692
3. Các khoản phải thu khác	135		7.121.118.848	3.655.861.515
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	140	V.03	140.672.407.773	123.399.336.393
1. Hàng tồn kho	141		140.672.407.773	123.399.336.393
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	150		10.362.867.257	6.207.083.333
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		504.059.757	-
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.04	9.858.807.500	6.207.083.333
B. Tài sản dài hạn	200		55.526.534.120	76.411.562.466
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	210		-	-
<i>II. Tài sản cố định</i>	220		11.810.167.300	12.084.854.332
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.05	3.535.527.300	3.810.214.332
- Nguyên giá	222		5.860.235.881	5.860.235.881
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.324.708.581)	(2.050.021.549)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.06	8.274.640.000	8.274.640.000
- Nguyên giá	228		8.274.640.000	8.274.640.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	240		-	-
<i>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	250	V.07	43.560.067.734	64.074.158.644
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		9.800.000.000	9.800.000.000
2. Đầu tư dài hạn khác	258		33.760.067.734	54.274.158.644
<i>V. Tài sản dài hạn khác</i>	260		156.299.086	252.549.490
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.08	156.299.086	252.549.490
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		227.239.496.873	222.531.717.677

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. Nợ phải trả	300		125.618.389.832	121.514.656.872
I. Nợ ngắn hạn	310	V.09	75.566.913.233	61.113.947.000
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		22.030.000.000	11.403.000.000
2. Phải trả người bán	312		3.223.344.379	4.316.264.905
3. Người mua trả tiền trước	313		11.879.525.565	8.721.294.924
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314		2.425.480.493	4.799.070.369
5. Phải trả người lao động	315		150.000.000	-
6. Chi phí phải trả	316		27.449.632.470	20.057.226.290
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319		6.104.593.392	9.399.136.205
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.304.336.934	2.417.954.307
II. Nợ dài hạn	330	V.10	50.051.476.599	60.400.709.872
1. Phải trả dài hạn khác	333		27.511.000.000	37.661.000.000
2. Vay và nợ dài hạn	334		13.000.000.000	4.984.250.000
3. Doanh thu chưa thực hiện	338		9.540.476.599	17.755.459.872
B. Vốn chủ sở hữu	400	V.11	101.621.107.041	101.017.060.805
I. Vốn chủ sở hữu	410		101.621.107.041	101.017.060.805
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.095.958.041	3.095.958.041
3. Quỹ dự phòng tài chính	418		1.483.377.270	1.483.377.270
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ)	420		(2.958.228.270)	(3.562.274.506)
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		227.239.496.873	222.531.717.677

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài	-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược	-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý	-	-
5. Ngoại tệ các loại - USD	102.54	102.47
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	-	-

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính



Nguyễn Hữu Nghĩa
Người lập biểu



Trần Thị Hào
Kế toán trưởng



Phạm Thị Kim Xuân
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 3 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		35.883.708.220	23.627.723.244
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		7.822.414.672	6.403.609.179
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.01	28.061.293.548	17.224.114.065
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	18.478.561.903	17.734.859.715
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		9.582.731.645	(510.745.650)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	1.077.661.361	14.000.266
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	3.776.135.138	2.642.029.064
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.521.044.228	2.489.897.890
8. Chi phí bán hàng	24	VI.05	1.576.663.689	1.207.955.710
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.06	4.828.174.363	3.743.642.568
10. Lợi nhuận / (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	30		479.419.816	(8.090.372.726)
11. Thu nhập khác	31	VI.07	198.076.917	439.652.302
12. Chi phí khác	32	VI.08	73.450.497	283.879.374
13. Lợi nhuận khác	40		124.626.420	155.772.928
14. Tổng lợi nhuận / (lỗ) kế toán trước thuế	50		604.046.236	(7.934.599.798)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.09	-	(2.023.534.078)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận / (lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		604.046.236	(5.911.065.720)
18. Lãi / (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	60	(591)

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính



Nguyễn Hữu Nghĩa
Người lập biểu



Trần Thị Hào
Kế toán trưởng



Phạm Thị Kim Xuân
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 3 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
<i>Lợi nhuận trước thuế / (lỗ)</i>	01	604.046.236	(7.934.599.798)
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	274.687.032	371.500.863
Các khoản dự phòng	03	-	(827.700.000)
(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư	05	41.429.549	461.342.675
Chi phí lãi vay	06	2.521.044.228	2.489.897.890
Lợi nhuận trước thay đổi vốn lưu động	08	3.441.207.045	(5.439.558.370)
(Tăng) giảm các khoản phải thu	09	(8.363.301.029)	(1.389.386.408)
(Tăng) giảm hàng tồn kho	10	(15.665.285.478)	3.509.923.001
Tăng (giảm) các khoản phải trả	11	(14.567.034.624)	28.325.571.950
(Tăng) giảm chi phí trả trước	12	96.250.404	81.849.496
Tiền lãi vay đã trả	13	(4.100.812.547)	(1.132.187.955)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	-	(650.000.000)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	(5.408.616.333)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(39.158.976.228)	17.897.595.381
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	60.000.000
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	19.395.000.000	1.183.794.545
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.077.661.361	14.000.266
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	20.472.661.361	1.257.794.811
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	34.150.000.000	9.200.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(15.507.250.000)	(28.611.350.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	18.642.750.000	(19.411.350.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(43.564.867)	(255.959.808)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3.848.118.568	4.104.078.376
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	3.804.553.701	3.848.118.568

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính



Nguyễn Hữu Nghĩa
Người lập biểu



Trần Thị Hào
Kế toán trưởng



Phạm Thị Kim Xuân
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với các báo cáo tài chính được đính kèm.

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đệ Tam ("Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001861 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/10/2003 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 6 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0303118498 ngày 22/9/2009.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là DTA kể từ ngày 16/7/2010 theo Quyết định số 130/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2010.

Hình thức sở hữu vốn: Vốn cổ phần.

2 Tên giao dịch, trụ sở và các đơn vị trực thuộc

Công ty có tên giao dịch quốc tế là: De Tam Joint Stock Company. Tên viết tắt: De Tam J.S.C.

- Trụ sở chính đặt tại: số 2/6 - 2/8 Núi Thành, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

- Chi nhánh tại Đồng Nai và chi nhánh tại Phú Quốc.

3 Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản.

4 Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh nhà. Dịch vụ nhà đất. Xây dựng dân dụng và công nghiệp. San lấp mặt bằng. Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình). Khảo sát địa hình, địa chất công trình, địa chất thủy văn. Mua bán: vật liệu xây dựng; điện cơ; điện lạnh; dụng cụ thể thao; hàng công nghệ phẩm. Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa. Mua bán, sửa chữa ô tô. Hoạt động thể thao. Kinh doanh: khu vui chơi giải trí, nhà hàng, khách sạn (không hoạt động tại trụ sở). Đại lý bán vé máy bay.

- Xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư. Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ tư vấn bất động sản. Dịch vụ quản lý bất động sản. Mua bán, cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng - ngành nông - lâm nghiệp - văn phòng. Dịch vụ dọn vệ sinh văn phòng, nhà ở. Dịch vụ chăm sóc cây cảnh. Cho thuê nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi. Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh (ki ốt, trung tâm thương mại). Môi giới, đấu giá bất động sản. Quảng cáo bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản. Vận tải hàng hoá bằng đường bộ.

5 Tổng số công nhân viên: 33 người.

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

1 Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01, kết thúc ngày 31/12 hàng năm.

2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

III Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng theo Hệ thống Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

Các Báo cáo tài chính đính kèm được trình bày theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

IV Các chính sách kế toán áp dụng

1. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

2. Tiền và 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 gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác được Công ty áp dụng theo Chuẩn mực kế toán số 10. Theo đó, Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ do Công ty sử dụng được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm, các khoản mục tài sản và công nợ mang tính chất tiền tệ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá quy định vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Bên cạnh đó, theo hướng dẫn tại Thông tư số 179/2012/TT-BTC ngày 24/10/2012 của Bộ tài chính, thì:

- Đối với việc thanh toán các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ phát sinh trong năm tài chính thì thực hiện theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp có giao dịch phát sinh theo quy định của pháp luật.
- Đối với việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ kế toán thì thực hiện theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

5. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính và sau khi đã lập dự phòng cho hàng hư hỏng, lỗi thời và chậm luân chuyển.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho: được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xảy ra đối với vật tư, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

6. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.

Khấu hao tài sản cố định

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản. Tỷ lệ khấu hao áp dụng theo tỷ lệ quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính.

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
Phương tiện vận tải	05 - 09 năm

7. 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 đầu tư 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.

Đầu tư tài chính khác

Chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được lập cho từng loại chứng khoán khi giá thị trường thấp hơn giá trị sổ sách

- Đối với chứng khoán niêm yết: giá chứng khoán thực tế trên thị trường được tính theo giá thực tế trên các Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) là giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng; Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) là giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng.

- Đối với các chứng khoán chưa niêm yết: giá chứng khoán thực tế trên thị trường được xác định như sau:

+ Đối với các công ty đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) thì giá chứng khoán thực tế trên thị trường được xác định là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại ngày lập dự phòng.

+ Đối với các công ty chưa đăng ký giao dịch ở thị trường giao dịch của các công ty đại chúng thì giá chứng khoán thực tế trên thị trường được xác định là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba (03) công ty chứng khoán tại thời điểm lập dự phòng.

Trường hợp không thể xác định được giá trị thị trường của chứng khoán, thì khoản đầu tư không được trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Đối với khoản đầu tư tài chính dài hạn: dự phòng được trích lập khi công ty nhận đầu tư đang bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư).

8. Chi phí trả trước

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh bao gồm:

- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí sửa chữa chờ phân bổ

9. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả 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 thanh toán hoặc nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

10. Lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 26%, 4,5% và 2% tương ứng tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 22% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương của người lao động.

11. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản nợ dự phòng phải trả trong tương lai chưa chắc chắn về giá trị hoặc thời gian phải trả. Các khoản dự phòng nợ phải trả được ghi nhận khi đã xác định chắc chắn nghĩa vụ nợ phải trả vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng phải trả được ghi nhận theo phương pháp lập thêm hoặc hoàn nhập theo số chênh lệch giữa số dự phòng phải trả phải lập năm nay so với số dự phòng phải trả đã lập năm trước.

Dự phòng trợ cấp mất việc làm: được ghi nhận khi thực tế phát sinh.

12. Chi phí lãi vay

Chi phí lãi vay được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi phát sinh, trừ trường hợp chúng được vốn hóa theo quy định.

Lãi tiền vay của các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng tài sản cố định trong giai đoạn trước khi hoàn thành đưa vào sử dụng sẽ được cộng vào nguyên giá tài sản.

Lãi tiền vay của các khoản vay khác được ghi nhận là chi phí hoạt động tài chính ngay khi phát sinh.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn

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

14. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên và sau khi trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định pháp luật Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

15. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

16. Ghi nhận chi phí

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh và tương xứng với doanh thu.

17. Thuế

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 22% trên thu nhập chịu thuế. Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có.

Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.

Khoản thuế phải nộp thể hiện trên sổ sách kế toán là số liệu do Công ty ước tính. Số thuế phải nộp cụ thể sẽ được ghi nhận theo kiểm tra quyết toán thuế của cơ quan thuế.

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập Bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Do chưa có những chứng cứ thích hợp và đầy đủ về việc chắc chắn sẽ có được lợi nhuận tính thuế trong tương lai, nên Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng.

18. Bên liên quan

Một bên được xem là có liên quan đến Công ty nếu có khả năng kiểm soát Công ty hay có ảnh hưởng đáng kể tới các hoạt động cũng như tài chính của Công ty. Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các bên liên quan, nếu có, sẽ được trình bày trong các báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.776.001.066	3.696.069.749
Tiền gửi ngân hàng	(*) 28.552.635	152.048.819
Cộng	3.804.553.701	3.848.118.568

(*) Trong đó, bao gồm khoản tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ là 102.59 USD tương đương 2.193.896 đồng.

2. Các khoản phải thu ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng	2.465.981.262	2.069.236.710
Trả trước cho người bán	(2.1) 7.286.033.912	6.940.518.692
Phải thu khác	(2.2) 7.121.118.848	3.655.861.515
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Cộng	16.873.134.022	12.665.616.917

(2.1) Trong đó, chủ yếu bao gồm khoản trả trước chi phí pháp lý thành lập dự án Tân Phước (khu chung cư cao tầng tại phường 7, quận 11, Tp. HCM) đến Công ty TNHH Bất Động Sản Công Minh là 5.363.048.400 đồng.

(2.2) Bao gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tạm ứng thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	358.426.153	358.426.153
- Khoản thuế giá trị gia tăng phải thu bổ sung từ các cá nhân mua nền đất dự án Khu dân cư Detaco	296.935.362	296.935.362
- Khoản ứng tiền đến cá nhân để xin giấy phép dự án Chung cư Tân Phú	3.000.000.000	3.000.000.000
- Khoản ứng trước tiền phân chia lợi nhuận đến các cá nhân	3.437.033.333	-
- Các khoản phải thu khác	28.724.000	500.000
Cộng	7.121.118.848	3.655.861.515

3. Hàng tồn kho	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên vật liệu	63.134.609	63.134.609
Công cụ, dụng cụ	-	10.363.636
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	(3.1) 137.913.099.240	120.684.325.889
Thành phẩm tồn kho	191.815.382	191.815.382
Hàng hoá	(3.2) 2.504.358.542	2.449.696.877
Cộng	140.672.407.773	123.399.336.393
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	140.672.407.773	123.399.336.393

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

(3.1) Bao gồm:	Chi phí dự án	Hoàn nhập giá vốn trong kỳ do hàng bán trả lại	Kết chuyển giá vốn lũy kế đến 31/12/2014	Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2014
Dự án khu dân cư Detaco (*)	235.447.078.513	8.189.422.500	112.346.877.412	131.289.623.601
Các công trình khác	6.623.475.638	-	-	6.623.475.638
Cộng	242.070.554.151	8.189.422.500	112.346.877.412	137.913.099.239

(*) Trong đó, bao gồm chi phí lãi vay đã vốn hoá cho dự án Khu dân cư Detaco là 20.650.561.357 đồng.

(3.2) Tương đương 3% giá trị các căn hộ chung cư thô thuộc Dự án Chung cư Mỹ Đức đã bán.

4. Tài sản ngắn hạn khác	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng các bên liên quan để thực hiện dự án (Thuyết minh số 2 - phần VII - trang 23)	9.409.507.500	5.203.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	449.300.000	1.004.083.333
Cộng	9.858.807.500	6.207.083.333

5. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	4.623.648.703	1.236.587.178	5.860.235.881
Tăng	-	-	-
Giảm	-	-	-
Số dư cuối năm	4.623.648.703	1.236.587.178	5.860.235.881
Hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.307.341.172	742.680.377	2.050.021.549
Tăng	136.239.036	138.447.996	274.687.032
Giảm	-	-	-
Số dư cuối năm	1.443.580.208	881.128.373	2.324.708.581
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	3.316.307.531	493.906.801	3.810.214.332
Số dư cuối năm	3.180.068.495	355.458.805	3.535.527.300

Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 532.002.150 đồng.

Nguyên giá tài sản cố định được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay là 3.591.646.553 đồng (giá trị còn lại tại ngày 31/12/2014 là 2.750.776.190 đồng) như được trình bày tại thuyết minh số 10.2 - trang 19 - Thuyết minh báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

6. Tài sản cố định vô hình	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá trị quyền sử dụng đất	8.274.640.000	8.274.640.000

Quyền sử dụng đất vô thời hạn tại số 2/8 (số cũ 360/28 bis) đường Núi Thành, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản này đã được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay như được trình bày tại thuyết minh số V.9.1 và V.10.2 - Thuyết minh báo cáo tài chính.

7. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	(7.1) 9.800.000.000	9.800.000.000
Đầu tư dài hạn khác	(7.2) 33.760.067.734	54.274.158.644
Cộng	(**) 43.560.067.734	64.074.158.644

(7.1) Đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây lắp Kinh doanh Vật liệu xây dựng DTA ("DTA"): theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tỷ lệ vốn góp của Công ty chiếm 49%/tổng vốn điều lệ (20 tỷ đồng) tương đương 9,8 tỷ đồng. Tính đến ngày 31/12/2014, Công ty đã góp bằng tiền là **9.800.000.000 đồng** tương đương 49% tổng vốn điều lệ. Tuy nhiên, theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị của DTA thì tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong DTA là 19%, và Ông Trần Đức Lợi là Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty cũng đồng thời là Chủ tịch Hội đồng Quản trị của DTA, nên khoản đầu tư này đang được phân loại là khoản đầu tư vào công ty liên kết.

(7.2) Bao gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	(a) 26.023.704.098	26.023.704.098
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Tân Phước	(b) 5.386.363.636	25.940.454.546
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tài Nguyên	(c) 2.000.000.000	2.000.000.000
Các khoản đầu tư khác	350.000.000	310.000.000
Cộng	33.760.067.734	54.274.158.644

(a) Khoản vốn góp hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 ("XD5") theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1196/2009/HTĐT ngày 12/11/2009 trong dự án "Chung cư cao tầng An Phúc" mà XD5 tham gia. Tỷ lệ hợp tác của Công ty với XD5 là 49% (tương đương 27.470.000.000 đồng) giá trị quyền sử dụng đất mà XD5 đã tham gia góp vốn vào dự án. Số dư khoản đầu tư đến ngày 31/12/2014 là **26.023.704.098 đồng** bao gồm vốn góp thực tế bằng tiền là 25.694.000.000 đồng và chi phí lãi vay vốn hoá là 329.704.098 đồng. Dự án Chung cư cao tầng An Phúc đang hoàn tất hồ sơ pháp lý để triển khai xây dựng.

(b) Bao gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
- Chi phí ban đầu thành lập dự án	386.363.636	1.545.454.546
- Góp vốn đầu tư	(*) 5.000.000.000	24.395.000.000
Cộng	5.386.363.636	25.940.454.546

(*) Đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Phước: theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309709426 ngày 16/12/2010, tỷ lệ vốn góp của Công ty chiếm 10%/tổng vốn điều lệ (200 tỷ đồng) tương đương 20 tỷ đồng (2.000.000 cổ phần) để thực hiện dự án "Khu Phúc hợp căn hộ cao cấp phường 7 quận 11". Số dư khoản đầu tư đến 31/12/2013 là **24.395.000.000 đồng** bao gồm vốn góp thực tế bằng hàng hoá bất động sản là 12.403.200.000 đồng và bằng tiền là 11.991.800.000 đồng. Trong năm 2014, Công ty đã chuyển nhượng 1.500.000 cổ phiếu cho các bên. Số dư của khoản đầu tư đến ngày 31/12/2014 là 5.000.000.000 đồng tương đương với 500.000 cổ phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

(c) Đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tài Nguyên: theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, tỷ lệ vốn góp của Công ty chiếm 10%/tổng vốn điều lệ (20 tỷ đồng) tương đương 2 tỷ đồng. Tính đến ngày 31/12/2014, Công ty đã góp bằng tiền là **2.000.000.000 đồng** tương đương 10% tổng vốn điều lệ.

(**) Trong năm 2014, Công ty chưa nhận được bất kỳ khoản cổ tức được chia nào từ khoản đầu tư vào các công ty nêu trên. Tại ngày 31/12/2014, Công ty không đủ nguồn thông tin đáng tin cậy để xác định được mức dự phòng tổn thất của các khoản đầu tư tài chính nêu trên, nên Công ty không ghi nhận dự phòng tổn thất (nếu có) của các khoản đầu tư tài chính này.

8. Chi phí trả trước dài hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	39.403.627	35.654.035
Chi phí sửa chữa chờ phân bổ	100.000.004	200.000.000
Chi phí khác chờ phân bổ	16.895.455	16.895.455
Cộng	156.299.086	252.549.490

9. Nợ ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay và nợ ngắn hạn (9.1)	22.030.000.000	11.403.000.000
Phải trả người bán (9.2)	3.223.344.379	4.316.264.905
Người mua trả tiền trước (9.3)	11.879.525.565	8.721.294.924
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (9.4)	2.425.480.493	4.799.070.369
Phải trả người lao động	150.000.000	-
Chi phí phải trả (9.5)	27.449.632.470	20.057.226.290
Các khoản phải trả khác (9.6)	6.104.593.392	9.399.136.205
Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.304.336.934	2.417.954.307
Cộng	75.566.913.233	61.113.947.000

(9.1) Bao gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
- Ngân hàng TMCP Đông Á (a)	7.500.000.000	2.600.000.000
- Ông Trần Hải Đăng	-	1.000.000.000
- Bà Phạm Thị Bình (b)	1.650.000.000	-
- Ông Phan Ngô Tổng Hưng (c)	10.000.000.000	-
- Phần ngắn hạn của khoản nợ vay dài hạn (10.2)	2.880.000.000	7.803.000.000
Cộng	22.030.000.000	11.403.000.000

(a) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á theo 02 hợp đồng vay số H4123/1 ngày 09/6/2014 và số H.4186/1 ngày 04/7/2014 với tổng số tiền vay là 7,5 tỷ đồng; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động; Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản là bất động sản tại số 2/8 Núi Thành, phường 13, Tân Bình, Hồ Chí Minh; và căn hộ chung cư cao cấp Phú Nhuận thuộc sở hữu của bà Phạm Thị Kim Xuân với tổng tài sản đảm bảo là 11.770.000.000 đồng; thời hạn vay: 12 tháng; lãi suất tại ngày 31/12/2014: từ 10,5% đến 11,5%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2014 là 7.500.000.000 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

(b) Khoản vay Bà Phạm Thị Bình theo Hợp đồng vay vốn số 08/04/HĐVV-2014 ngày 08/4/2014 với số tiền vay là 1,65 tỷ đồng; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động; thời hạn vay 12 tháng; lãi suất vay 1,25%/tháng; Số dư nợ vay đến 31/12/2014 là **1.650.000.000 đồng**.

(c) Khoản vay Ông Phan Ngô Tổng Hưng theo hợp đồng vay ngày 19/12/2014 với số tiền vay là 10.000.000.000 đồng; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động; thời hạn vay: 03 tháng; lãi suất tại ngày 31/12/2014 là 1,5%/tháng, Số dư nợ vay đến 31/12/2014 là **10.000.000.000 đồng**.

(9.2) Chủ yếu là khoản phải trả liên quan đến việc nhận chuyển nhượng căn hộ và thi công các công trình.

(9.3) Chủ yếu bao gồm các khoản tiền ứng trước của khách hàng để nhận chuyển nhượng nền đất và căn hộ thuộc các dự án từ Công ty.

(9.4) Bao gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
- Thuế giá trị gia tăng	-	1.545.112.366
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.180.318.093	3.180.318.093
- Thuế thu nhập cá nhân	245.162.400	73.639.910
Cộng	2.425.480.493	4.799.070.369

(9.5) Bao gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
- Chi phí lãi vay phải trả	229.149.584	201.132.001
- Tiền sử dụng đất dự án Khu dân cư Detaco (tạm tính)	17.052.598.561	14.201.869.556
- Chi phí cơ sở hạ tầng phải trả (tạm tính)	10.046.340.732	5.584.854.733
- Chi phí phải trả khác	121.543.593	69.370.000
Cộng	27.449.632.470	20.057.226.290

(9.6) Bao gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
- Kinh phí công đoàn, bảo hiểm bắt buộc	86.052.850	76.837.504
- Khoản phải trả liên quan đến việc góp vốn bằng căn hộ dự án Tân Phước	1.127.563.636	1.127.563.636
- Cổ tức năm 2010 còn phải trả	522.882.000	522.882.000
- Thu hộ thuế thu nhập cá nhân của các cổ đông	727.020.500	727.020.500
- Phải trả theo Biên bản kiểm tra quyết toán thuế năm 2010	1.239.940.532	1.389.940.532
- Phải trả phí bảo trì căn hộ chung cư Mỹ Đức	140.969.188	1.376.968.097
- Khoản vốn góp và lợi nhuận hợp tác kinh doanh phải trả đến Ông Nguyễn Xuân Hồng liên quan dự án Mỹ Đức	-	3.900.000.000
- Phải trả liên quan đến việc thanh lý hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng hạ tầng khu dân cư	2.012.150.000	-
- Các khoản phải trả khác	248.014.686	277.923.936
Cộng	6.104.593.392	9.399.136.205

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

10. Nợ dài hạn		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả dài hạn khác	(10.1)	27.511.000.000	37.661.000.000
Vay và nợ dài hạn	(10.2)	13.000.000.000	4.984.250.000
Doanh thu chưa thực hiện	(10.3)	9.540.476.599	17.755.459.872
Cộng		50.051.476.599	60.400.709.872
(10.1) Bao gồm:		Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Trần Quang Mỹ		14.000.000.000	14.000.000.000
Ông Nguyễn Xuân Hồng		-	6.150.000.000
Bà Phạm Thị Bình		511.000.000	511.000.000
Ông Trương Hùng		6.000.000.000	10.000.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Đức		7.000.000.000	7.000.000.000
Cộng	(*)	27.511.000.000	37.661.000.000

(*) Khoản nhận góp vốn cho các dự án Khu dân cư Detaco - Nhơn Trạch - Đồng Nai, Chung cư Mỹ Đức - Bình Thạnh - Hồ Chí Minh, chung cư An Phúc - Quận 8 - Hồ Chí Minh từ các cá nhân.

(10.2) Bao gồm:		Số cuối năm	Số đầu năm
- Bà Hoàng Thị Phương Mai	(a)	10.000.000.000	-
- Bà Phạm Thị Kim Xuân	(b)	3.000.000.000	-
- Bà Phạm Thị Bình	(c)	1.200.000.000	1.200.000.000
- Ngân hàng TMCP Đông Á	(d)	1.680.000.000	11.587.250.000
- Nợ dài hạn đến hạn trả	(e)	(2.880.000.000)	(7.803.000.000)
Cộng		13.000.000.000	4.984.250.000

(a) Khoản vay **Bà Hoàng Thị Phương Mai** theo Hợp đồng vay vốn số 01/01/HDVV-2014 ngày 06/01/2014 với số tiền vay là 10 tỷ đồng; mục đích vay: vay vốn thi công hạ tầng dự án khu đô thị DETACO - Đồng Nai; thời hạn vay 18 tháng; lãi suất vay 1,25%/tháng; Số dư nợ vay đến 31/12/2014 là **10.000.000.000 đồng**.

(b) Khoản vay **Bà Phạm thị Kim Xuân** theo Hợp đồng vay vốn số 01/03/HDVV-2014 ngày 14/3/2014 với số tiền vay là 3 tỷ đồng; mục đích vay: vay vốn thi công khu dân cư Phước An; thời hạn vay 18 tháng; lãi suất vay 1,25%/tháng; Số dư nợ vay đến 31/12/2014 là **3.000.000.000 đồng**.

(c) Khoản vay **Bà Phạm Thị Bình** theo Hợp đồng vay vốn số 01/03/HDVV-2013 ngày 08/3/2013 với số tiền vay là 1,2 tỷ đồng; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động; thời hạn vay 24 tháng; lãi suất vay 1,25%/tháng; Số dư nợ vay đến 31/12/2014 là **1.200.000.000 đồng**. Số dư này cũng là nợ dài hạn đến hạn trả.

(d) Khoản vay **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á** theo 7 hợp đồng vay với tổng số tiền vay là 31,7 tỷ đồng; mục đích vay: tài trợ tiền đền bù các hộ dân và xây dựng cơ sở hạ tầng thuộc Khu dân cư Detaco, Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai; thời hạn vay: từ 46 - 60 tháng; lãi suất được điều chỉnh hàng quý. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản là bất động sản tại số 2/8 Núi Thành, phường 13, Tân Bình, Hồ Chí Minh và căn hộ chung cư cao cấp Phú Nhuận thuộc sở hữu của bà Phạm Thị Kim Xuân với tổng tài sản đảm bảo là 11.770.000.000 đồng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2014 là **1.680.000.000 đồng**. Số dư này cũng là nợ dài hạn đến hạn trả.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

(e) Bao gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay từ Bà Phạm Thị Bình	(1.200.000.000)	-
Vay từ Ngân hàng TMCP Đông Á	(1.680.000.000)	(7.803.000.000)
Cộng	(2.880.000.000)	(7.803.000.000)

(10.3) Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến dự án khu dân cư Detaco, tại xã Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai.

11. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Vốn đầu tư chủ sở hữu	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	3.095.958.041	-	-	3.095.958.041
Quỹ dự phòng tài chính	1.483.377.270	-	-	1.483.377.270
Lợi nhuận chưa phân phối (lỗ)	(3.562.274.506)	604.046.236	-	(2.958.228.270)
Cộng	101.017.060.805	604.046.236	-	101.621.107.041

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu thường	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu mua lại	-	-
- Cổ phiếu thường	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu thường	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

VI. Thông tin bổ sung Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

1. Doanh thu	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán căn hộ dự án Mỹ Đức	-	12.028.931.912
Doanh thu bán đất nền dự án Detaco	28.449.263.086	-
Doanh thu bán hàng hoá	2.185.700.950	7.388.563.697
Doanh thu môi giới căn hộ	4.532.625.230	4.210.227.635
Doanh thu khác	716.118.954	(6.265.211.311)
Hàng bán bị trả lại	(7.822.414.672)	(138.397.868)
Cộng	28.061.293.548	17.224.114.065

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

	Năm nay	Năm trước
2. Giá vốn		
Giá vốn căn hộ dự án Mỹ Đức đã bán	-	10.637.888.672
Giá vốn đất nền dự án Detaco	23.814.705.000	-
Giá vốn hàng hoá	2.169.079.650	7.174.596.041
Giá vốn khác	684.199.753	-
Giá vốn nền đất dự án Detaco đã chuyển nhượng (bị trả lại)	(8.189.422.500)	(77.624.998)
Cộng	18.478.561.903	17.734.859.715
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi ngân hàng	7.964.141	14.000.266
Lãi huy động vốn	1.069.697.220	-
Cộng	1.077.661.361	14.000.266
4. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	2.521.044.228	2.489.897.890
Phí giao dịch chứng khoán	-	1.111.174
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá đầu tư tài chính	-	(827.700.000)
Lỗ bán chứng khoán	-	930.720.000
Chi phí đầu tư dự án	1.159.090.910	-
Chi phí tài chính khác	96.000.000	48.000.000
Cộng	3.776.135.138	2.642.029.064
5. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	350.974.945	281.654.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.197.661.450	926.301.710
Chi phí bằng tiền khác	28.027.294	-
Cộng	1.576.663.689	1.207.955.710
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	3.545.851.029	2.679.249.183
Chi phí dụng cụ văn phòng	137.473.040	119.027.362
Chi phí khấu hao TSCĐ	274.687.032	371.500.863
Thuế, phí và lệ phí	5.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	855.434.296	485.842.670
Chi phí bằng tiền khác	9.728.966	88.022.490
Cộng	4.828.174.363	3.743.642.568

309/

NG

HIỆM

M TO

DFK

T NI

TP. H

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

	Năm nay	Năm trước
7. Thu nhập khác		
Thu do nhượng bán tài sản cố định	-	60.000.000
Thu phí phạt thanh lý hợp đồng	-	100.000.000
Hoa hồng môi giới	69.650.000	-
Thu nhập khác	128.426.917	279.652.302
Cộng	198.076.917	439.652.302
8. Chi phí khác		
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	-	100.000.000
Chi phí phạt liên quan đến lĩnh vực thuế, phạt chậm nộp	64.000.497	145.536.432
Chi phí nhượng bán tài sản cố định	-	38.342.942
Chi phí khác	9.450.000	-
Cộng	73.450.497	283.879.374
9. Chi phí thuế TNDN hiện hành		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	604.046.236	(7.934.599.798)
- Các khoản điều chỉnh tăng	64.000.497	-
- Chuyển lỗ từ các năm trước	(668.046.733)	-
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ này	-	(7.934.599.798)
Thuế suất	22%	25%
Thuế TNDN phải nộp ước tính	(*) -	(2.023.534.078)
<p>(*) Khoản thuế thu nhập doanh nghiệp được điều chỉnh giảm theo Biên bản làm việc giữa Công ty và Chi cục thuế quận Tân Bình ngày 01/10/2013 do giảm giá hàng bán.</p>		
10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (lỗ)	604.046.236	(5.911.065.720)
Các khoản điều chỉnh tăng / giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	604.046.236	(5.911.065.720)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.000.000	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (lỗ)	60	(591)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	3.896.825.974	1.313.841.592
Chi phí vật liệu, dụng cụ và đồ dùng văn phòng	137.473.040	53.890.148
Chi phí khấu hao	274.687.032	190.600.002
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.053.095.746	2.790.661.861
Chi phí khác bằng tiền	9.728.966	1.283.998.249
Cộng	6.371.810.758	5.632.991.852

VII. Thông tin khác

1. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

- Tính đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty và các cơ quan có thẩm quyền chưa thống nhất đơn giá tiền sử dụng đất dự án Khu dân cư Detaco nên Công ty ghi nhận theo số tạm tính. Tiền sử dụng đất phải nộp cụ thể sẽ được ghi nhận theo đơn giá thống nhất giữa các bên liên quan.

Ngoài sự kiện như đã nêu trên, Công ty không có bất kỳ sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán đòi hỏi phải thực hiện những điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

2. Nghiệp vụ các bên liên quan

Trong năm tài chính này, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan chủ yếu sau:

Bên liên quan	Mối liên kết	Nội dung	Số tiền
Ông Trần Đức Lợi	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Tạm ứng thực hiện dự án	1.490.000.000
Bà Phạm Thị Kim Xuân	Thành viên Hội đồng Quản trị	Tạm ứng thực hiện dự án	3.740.000.000
Ông Nguyễn Quang Chính	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng thực hiện dự án	752.923.500

Cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan chủ yếu như sau:

Bên liên quan	Mối liên kết	Số dư	Phải thu / (phải trả)
Ông Trần Đức Lợi	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Tạm ứng	1.748.000.000
Bà Phạm Thị Kim Xuân	Thành viên Hội đồng Quản trị	Tạm ứng	4.063.000.000
		Vay dài hạn	(3.000.000.000)
Ông Trần Quang Mỹ	Thành viên Hội đồng Quản trị	Phải trả khác	(14.000.000.000)
Ông Nguyễn Quang Chính	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	3.598.507.500
Ông Trương Hùng	Thành viên Hội đồng Quản trị	Phải thu khác	1.151.833.333
		Phải trả khác	(6.000.000.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

3. Các cam kết

3.1 Cam kết góp vốn

Cam kết góp vốn hợp tác đầu tư dự án Chung cư cao tầng An Phúc theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1196/2009/HTĐT ngày 12/11/2009 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5, theo đó tỷ lệ hợp tác của Công ty là 49% giá trị quyền sử dụng đất của dự án tương đương 27.470.000.000 đồng. Số vốn Công ty đã góp đến ngày 31/12/2014 là 25.694.000.000 đồng. Số vốn cam kết Công ty còn phải góp thêm là 1.776.000.000 đồng.

Cam kết góp vốn vào Công ty Cổ phần Tư vấn và Cấp nước Đông Nam Á - Mê Kông Rạch Giá theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1701389629 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp ngày 12/6/2010 với vốn điều lệ là 60 tỷ đồng. Công ty góp 5% vốn điều lệ của công ty này tương đương 3 tỷ đồng. Số vốn Công ty đã góp đến ngày 31/12/2014 là 150 triệu đồng. Số vốn cam kết Công ty còn phải góp thêm là 2,85 tỷ đồng.

Cam kết góp vốn theo hợp đồng liên doanh ngày 24/10/2012 để thành lập Công ty Cổ phần Tư vấn Realtylink (Việt Nam) giữa Công ty và các bên với tổng vốn điều lệ dự kiến là 5.000.000.000 đồng. Công ty góp 10% vốn điều lệ của Realtylink tương đương 500.000.000 đồng. Số vốn Công ty đã góp đến ngày 31/12/2014 là 200.000.000 đồng. Số vốn cam kết Công ty còn phải góp thêm là 300.000.000 đồng.

3.2 Cam kết phân chia lợi nhuận

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có các khoản cam kết phân chia lợi nhuận theo các hợp đồng hợp tác đầu tư như sau:

Hợp đồng	Dự án	Cam kết
HĐ số 01-11/2006/HĐGV-CPĐT	Khu dân cư Detaco	Phân chia phần đất theo tỷ lệ được hai bên thống nhất sau khi dự án hoàn thành.
HĐ số 05/HTĐT	Chung cư cao tầng An Phúc	Phân chia lợi nhuận thu được khi dự án hoàn thành đưa vào khai thác kinh doanh theo tỷ lệ vốn góp của mỗi bên quy định tại hợp đồng sau khi đã trừ đi tất cả các chi phí hợp lý trong quá trình thực hiện dự án được hai bên chấp thuận.
HĐ số 01/6/2013/HĐGV-DTA và số 01/07/2013/HĐGV-DTA	Khu dân cư Detaco	Phân chia lợi nhuận thu được khi dự án hoàn thành đưa vào khai thác kinh doanh theo tỷ lệ vốn góp của mỗi bên quy định tại hợp đồng sau khi đã trừ đi tất cả các chi phí hợp lý trong quá trình thực hiện dự án được hai bên chấp thuận.

4. Quản lý rủi ro tài chính

4.1 Rủi ro thị trường

a. Rủi ro tiền tệ

Công ty được thành lập và hoạt động tại Việt nam với đồng tiền sử dụng là đồng Việt Nam. Đồng tiền giao dịch chính của Công ty cũng là đồng Việt Nam. Do vậy, Công ty không chịu rủi ro tiền tệ lớn do Công ty không phát sinh các giao dịch mua và bán các đồng tiền tệ không phải là đồng Việt Nam.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

b. Rủi ro giá

Công ty có các hoạt động đầu tư vốn vào các công ty chưa niêm yết và chịu rủi ro biến động giá của các khoản đầu tư này. Các yếu tố rủi ro ảnh hưởng đến kết quả của các khoản đầu tư này bao gồm kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của công ty được đầu tư và điều kiện thị trường. Ban Điều hành quản lý rủi ro liên quan đến yếu tố kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của các công ty được đầu tư bằng cách chọn lựa các ngành nghề kinh doanh và các công ty để đầu tư. Yếu tố rủi ro liên quan đến điều kiện thị trường tự bản thân nó bị ảnh hưởng bởi các điều kiện kinh tế chung của Việt Nam và các hành vi của các nhà đầu tư, nằm ngoài khả năng kiểm soát của Ban Điều hành. Những yếu tố này đã dẫn đến các điều kiện thị trường biến động nhiều trong những năm vừa qua.

c. 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. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro 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.

Với biến động lãi suất là tăng/(giảm) 2% thì:

Tài sản có lãi suất	31/12/2014	Biến động lãi suất 2% (*)
Tiền gửi Ngân hàng	-	-
Cộng	-	-
Nợ phải trả có lãi suất	31/12/2014	Biến động lãi suất 2%
Các khoản vay	35.030.000.000	700.600.000
Cộng	35.030.000.000	700.600.000
Chênh lệch		(700.600.000)

(*) Biến động lãi suất 2% = tổng số dư Tài sản có lãi suất hoặc tổng số dư Nợ phải trả có lãi suất nhân với 2%.

Ảnh hưởng lãi/(lỗ) đến lợi nhuận trước thuế của Công ty do biến động lãi suất (với giả định mức biến động là 2%) là (700.600.000) đồng.

4.2 Rủi ro thanh toán

Rủi ro thanh toán là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn và không thể thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính. Chính sách của Công ty là thường xuyên giám sát các yêu cầu thanh khoản hiện tại và tương lai nhằm đảm bảo Công ty có thể duy trì dự trữ tiền mặt đầy đủ để có thể đáp ứng các yêu cầu thanh khoản trong ngắn hạn và trung hạn. Việc nắm giữ tiền mặt của Công ty và dòng lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động được cho là đầy đủ để có thể thanh toán các khoản nợ đến hạn trong năm tài chính tới của Công ty.

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phát sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Tại ngày 31/12/2014	Dưới 01 năm	Từ 01 đến 05 năm	Cộng
- Các khoản vay và nợ	22.030.000.000	13.000.000.000	35.030.000.000
- Phải trả người bán	3.223.344.379	-	3.223.344.379
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.425.480.493	-	2.425.480.493
- Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	33.554.225.862	27.511.000.000	61.065.225.862
Cộng	61.233.050.734	40.511.000.000	101.744.050.734

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là không quá cao. Công ty tin tưởng vẫn có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết.

Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình cho các khoản vay dài hạn (thuyết minh tại mục số 5, 6, 9.1 và 10.2 - phần V - Thuyết minh Báo cáo Tài chính).

Đo lường theo giá trị hợp lý

Giá trị ghi sổ trừ dự phòng của các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn, tiền gửi Ngân hàng và các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác là gần bằng với giá trị của chúng.

Dưới đây là chi tiết giá trị hợp lý của các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn:

Giá trị sổ sách	So sánh với giá thị trường		Giá trị hợp lý	Dự phòng
	Tăng	Giảm		
			Đơn vị tính: 1.000 đồng	
Các khoản đầu tư dài hạn				
Chứng khoán vốn chưa niêm yết	17.536.364	-	17.536.364	-
Các khoản đầu tư dài hạn khác	26.023.704	-	26.023.704	-
Cộng	43.560.068	-	43.560.068	-

Tại ngày 31/12/2014, Công ty không xác định được giá thị trường từ các nguồn tin cậy cũng như giá trị sổ sách của các chứng khoán chưa niêm yết nên Công ty ghi nhận theo giá gốc đầu tư ban đầu.

4.3. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro Công ty bị thiệt hại về tài chính nếu một khách hàng hoặc một đối tác của công cụ tài chính không thể thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng của họ, và rủi ro này phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng.

Phải thu khách hàng và phải thu khác

Mức độ rủi ro tín dụng của Công ty bị ảnh hưởng chủ yếu bởi các đặc điểm riêng biệt của từng khách hàng.

Ban Điều hành đã thiết lập các chính sách tín dụng, theo đó, mỗi một khách hàng mới phải được phân tích kỹ về mức độ tín nhiệm trước khi Công ty đưa ra các điều kiện và điều khoản giao hàng và thanh toán. Hạn mức mua hàng được thiết lập cho từng khách hàng, thể hiện khoản tiền cao nhất mà khách hàng có thể mua mà không cần phải có sự chấp thuận của Ban Điều hành. Khách hàng nào không được thông qua xếp hạng tín nhiệm chỉ có thể giao dịch với Công ty với điều kiện trả tiền trước.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Công ty sẽ lập dự phòng giảm giá trị để phản ánh mức độ thiệt hại ước tính đối với các phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư. Thành phần chính của khoản dự phòng giảm giá trị này là khoản lỗ cụ thể có liên quan đến mức độ thiệt hại lớn cụ thể đối với từng khách hàng và mức độ thiệt hại tổng thể của nhóm tài sản tài chính tương tự, được xác định khi các rủi ro này có thể đã xảy ra nhưng chưa được phát hiện. Mức độ thiệt hại tổng thể được xác định dựa trên dữ liệu thống kê về thanh toán trong quá khứ của các tài sản tài chính tương tự.

Số dư ngân hàng

Công ty có số dư tiền gửi với các tổ chức tín dụng trong nước. Ban Điều hành không nhận thấy một khoản thiệt hại nào đối với kết quả hoạt động của các tổ chức tín dụng này.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của nhóm công cụ tài chính đó được trình bày trên bảng cân đối kế toán. Các nhóm tài sản tài chính lớn của Công ty là tiền gửi Ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Các tài sản tài chính không quá hạn cũng không bị suy giảm giá trị

Tiền gửi Ngân hàng là các khoản tiền gửi ở các Ngân hàng có xếp hạng tín nhiệm cao ở Việt Nam. Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác mà không quá hạn cũng không bị giảm giá chủ yếu là từ các công ty có quá trình thanh toán tốt cho Công ty.

Các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác của Công ty không quá hạn và không bị suy giảm giá trị là 9.587.100.110 đồng Việt Nam.

Tài sản tài chính quá hạn và / hoặc suy giảm giá trị

Không phát sinh.

5. Báo cáo bộ phận

Công ty chỉ có một bộ phận tham gia vào quá trình sản xuất, cung cấp sản phẩm và dịch vụ tại một môi trường kinh tế.



Nguyễn Hữu Nghĩa
Người lập biểu



Trần Thị Hào
Kế toán trưởng



Phạm Thị Kim Xuân
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2015