

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐỆ TAM**

*Báo cáo của Hội đồng Quản trị  
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015*



## 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

302  
C.  
RACH  
KI  
VII  
SINH

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đệ Tam (gọi tắt là “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 31/12/2015.

### 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 Thanh	Thành viên
Ông Trương Hùng	Thành viên
Ông Trần Văn Hùng	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Gấm	Thành viên
Bà Hoàng Thị Thu Hà	Thành viên
Ông Trần Minh Ngọc	Thành viên

### 2. Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Tổng 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 31/12/2015 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. 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 31/12/2015.

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

Ban Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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 31/12/2015. Ban Tổng 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 Tổng 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.

### 9. Phê duyệt của Hội đồng Quản trị

Công ty cam kết không có bất kỳ các thỏa thuận ràng buộc nào khác với bất kỳ các đối tác nào của Công ty ngoài các bên và số liệu đã được thể hiện trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt 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 báo cáo tài chính đính kèm đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình hoạt động của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

Vào ngày lập báo cáo này có đủ những chứng cứ hợp lý để tin rằng Công ty có khả năng chi trả các khoản nợ khi đáo hạn.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



*Trần Đức Lợi*

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 28 tháng 3 năm 2016

Số: 109/DFK-BCKT

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG 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 2016, từ trang 05 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

**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 Cổ phần Đệ Tam tại ngày 31/12/2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2016

**Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam**

**P. GIÁM ĐỐC**



**HỒ ĐẶC HIỆU**

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

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**LÊ ĐÌNH HUYÊN**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1756-2013-042-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>41.425.079.842</b>	<b>19.300.019.246</b>
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<b>110</b>		<b>4.569.675.058</b>	<b>3.804.553.701</b>
1. Tiền	111	V.01	4.569.675.058	3.804.553.701
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<b>130</b>		<b>33.827.990.778</b>	<b>12.232.097.255</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	2.564.637.231	2.465.981.262
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03a	23.665.474.568	2.195.697.145
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04a	7.581.048.391	7.570.418.848
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		16.830.588	-
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<b>140</b>	V.06	<b>2.759.308.533</b>	<b>2.759.308.533</b>
1. Hàng tồn kho	141		2.759.308.533	2.759.308.533
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<b>150</b>		<b>268.105.473</b>	<b>504.059.757</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	24.769.676	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		243.335.797	504.059.757
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>190.752.468.357</b>	<b>207.939.477.627</b>
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<b>210</b>		<b>32.557.524.443</b>	<b>40.523.548.365</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.03b	4.287.697.167	5.090.336.767
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.04b	28.269.827.276	35.433.211.598
<i>II. Tài sản cố định</i>	<b>220</b>		<b>* 11.552.045.522</b>	<b>11.810.167.300</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	3.277.405.522	3.535.527.300
- Nguyên giá	222		5.860.235.881	5.860.235.881
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.582.830.359)	(2.324.708.581)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.08	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>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	<b>240</b>		<b>129.247.405.207</b>	<b>137.913.099.240</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.09	129.247.405.207	137.913.099.240
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<b>250</b>	V.10	<b>17.336.363.636</b>	<b>17.536.363.636</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		9.800.000.000	9.800.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		7.536.363.636	7.736.363.636
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	<b>260</b>		<b>59.129.549</b>	<b>156.299.086</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	59.129.549	156.299.086
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>232.177.548.199</b>	<b>227.239.496.873</b>

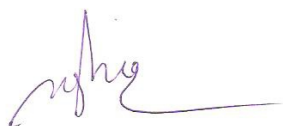
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>130.480.243.991</b>	<b>125.618.389.832</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>79.157.243.991</b>	<b>85.107.389.832</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	2.377.811.397	3.223.344.379
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		376.656.427	11.879.525.565
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	1.672.179.168	2.425.480.493
4. Phải trả người lao động	314		70.000.000	150.000.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	30.672.353.706	27.449.632.470
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		341.858.184	9.540.476.599
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	11.140.110.822	6.104.593.392
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12a	30.429.560.000	22.030.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.076.714.287	2.304.336.934
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>51.323.000.000</b>	<b>40.511.000.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	35.011.000.000	27.511.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12b	16.312.000.000	13.000.000.000
<b>D. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>101.697.304.208</b>	<b>101.621.107.041</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.17	<b>101.697.304.208</b>	<b>101.621.107.041</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		100.000.000.000	100.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.579.335.311	4.579.335.311
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.882.031.103)	(2.958.228.270)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.958.228.270)	(3.562.274.506)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		76.197.167	604.046.236
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>232.177.548.199</b>	<b>227.239.496.873</b>

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 2016



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	1		<b>35.893.326.536</b>	<b>35.883.708.220</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	7.822.414.672
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	10	VI.01	<b>35.893.326.536</b>	<b>28.061.293.548</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	29.617.307.350	18.478.561.903
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	20		<b>6.276.019.186</b>	<b>9.582.731.645</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	203.688.478	1.077.661.361
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	1.916.528.113	3.776.135.138
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.793.232.113	2.521.044.228
8. Chi phí bán hàng	24		162.207.580	1.576.663.689
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.05	3.503.647.096	4.828.174.363
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	30		<b>897.324.875</b>	<b>479.419.816</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.06	627.669.820	198.076.917
12. Chi phí khác	32	VI.07	1.448.797.528	73.450.497
<b>13. Lợi nhuận khác / (lỗ)</b>	40		<b>(821.127.708)</b>	<b>124.626.420</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	50		<b>76.197.167</b>	<b>604.046.236</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.08	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	60		<b>76.197.167</b>	<b>604.046.236</b>
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	70	VI.10	<b>8</b>	<b>60</b>

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 2016

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

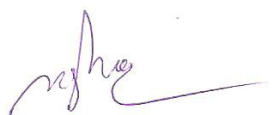
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>76.197.167</b>	<b>604.046.236</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	258.121.778	274.687.032
(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(203.688.478)	41.429.549
Chi phí lãi vay	06	1.793.232.113	2.521.044.228
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>1.923.862.580</b>	<b>3.441.207.045</b>
(Tăng) giảm các khoản phải thu	09	(13.369.145.641)	(8.363.301.029)
(Tăng) giảm hàng tồn kho	10	8.665.694.033	(15.665.285.478)
Tăng (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(6.718.383.227)	(14.567.034.624)
(Tăng) giảm chi phí trả trước	12	72.399.861	96.250.404
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.207.100.041)	(4.100.812.547)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(717.454.686)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(11.350.127.121)</b>	<b>(39.158.976.228)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(300.000.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	700.000.000	19.395.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.688.478	1.077.661.361
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>403.688.478</b>	<b>20.472.661.361</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
Tiền thu từ đi vay	33	* 50.644.398.000	34.150.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34	(38.932.838.000)	(15.507.250.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>11.711.560.000</b>	<b>18.642.750.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>765.121.357</b>	<b>(43.564.867)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>3.804.553.701</b>	<b>3.848.118.568</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>4.569.675.058</b>	<b>3.804.553.701</b>

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 2016

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(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.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là: 100.000.000.000 đồng.

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.

### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh Bất động sản - Dịch vụ.

### 3. 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.

### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

- Đối với hoạt động kinh doanh đất nền dự án: chu kỳ sản xuất kinh doanh trên 12 tháng

- Đối với hoạt động kinh doanh còn lại: chu kỳ sản xuất kinh doanh trong vòng 12 tháng.

### 5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính đều được đáp ứng.

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

1. Kỳ kế toán năm: bắt đầu từ ngày 01/01 kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Trong năm tài chính 2015, Công ty áp dụng theo Hệ thống Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 thay thế cho 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.

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

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.

### IV. Các chính sách kế toán áp dụng

#### 1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Công ty có nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải thực hiện ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính theo một đơn vị tiền tệ thống nhất là Đồng Việt Nam. Việc quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam được thực hiện như sau:

**Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:**

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa công ty và ngân hàng thương mại;

- Trường hợp hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thì công ty ghi sổ kế toán theo nguyên tắc:

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: Là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: Là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả), tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi công ty thực hiện thanh toán.

**Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính:**

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;

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

#### 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới ba tháng, vàng các loại không được sử dụng như hàng tồn kho, 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 chuyển đổi thành tiền.

#### 3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

##### Đầu tư vào các Công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các Công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

### Đầu tư tài chính khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo chi phí mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày lập bảng cân đối kế toán.

### 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.

- Đối với chứng khoán niêm yết bị hủy giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ 6 trở đi là giá trị sổ sách tại ngày lập Bảng cân đối kế toán gần nhất.

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.

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).

### 4. Nguyên tắc kế toán nợ 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.

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu.

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

Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Các khoản phải thu có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn.

Các khoản phải thu có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là tài sản dài hạn.

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. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- Nguyên tắc ghi nhận 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.

- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: bình quân gia quyền.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: kê khai thường xuyên.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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.

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

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.

#### 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, truyền dẫn	05 - 09 năm
Quyền sử dụng đất	Vô thời hạn

### 7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước để phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí SXKD của các kỳ kế toán sau.

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:

Chi phí công cụ dụng cụ và chi phí sửa chữa chờ phân bổ

### 8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hoá dịch vụ;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là nợ ngắn hạn

Các khoản phải trả có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là nợ dài hạn

### 9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc không bao gồm các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay. Công ty trình bày chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính theo kỳ hạn phải trả, các khoản vay và nợ có thời gian trả nợ dưới 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, trường hợp ngược lại thì trình bày vay và nợ thuê tài chính dài hạn.

### 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 Quy chế lương của Công ty. 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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

### 11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán vào chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm phát sinh, trừ các khoản chi phí lãi vay được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản khi đáp ứng đủ các điều kiện vốn hóa. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ được tạm ngưng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

### 12. Nguyên tắc ghi nhận 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.

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

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

#### 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.

### 14. Nguyên tắc và phương pháp 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.

**Doanh thu bán bất động sản** được ghi nhận khi đảm bảo thỏa mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- 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 bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**Doanh thu động sản phân lô bán nền** được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của công ty được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận trên cơ sở: Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ; Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

**Thu nhập khác:** bao gồm các khoản thu từ các hoạt động xảy ra không thường xuyên, ngoài các hoạt động tạo ra doanh thu.

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

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ.

### 16. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến chi phí đi vay vốn, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

### 17. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

#### Chi phí bán hàng

Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí lương cho nhân viên, và các chi phí liên quan khác.

#### Chi phí quản lý doanh nghiệp

Phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác.

### 18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

### 19. 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.

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

1. Tiền	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.970.857.948	3.776.001.066
Tiền gửi ngân hàng	(*) 1.598.817.110	28.552.635
<b>Cộng</b>	<b>4.569.675.058</b>	<b>3.804.553.701</b>
(*) Bao gồm:	Số cuối năm	
Tiền gửi ngân hàng bằng VNĐ	1.596.569.007	
Tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ (102,70 USD)	2.248.103	
<b>Cộng</b>	<b>1.598.817.110</b>	
2. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công ty TNHH TM Đình Khiêm	2.404.271.045	2.404.271.045
- Các khoản phải thu khách hàng khác	160.366.186	61.710.217
<b>Cộng</b>	<b>2.564.637.231</b>	<b>2.465.981.262</b>
3. Trả trước người bán	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Hà Gia An (ứng trước tiền thi công cơ sở hạ tầng và các công trình phụ trợ thuộc dự án khu dân cư Detaco và nhà ở xã hội chung cư Detaco)	20.835.163.227	1.813.460.600
- Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Kỹ thuật Đức Long	1.853.970.000	-
- Các khoản trả trước nhà cung cấp khác	976.341.341	382.236.545
<b>Cộng</b>	<b>23.665.474.568</b>	<b>2.195.697.145</b>
b) Dài hạn		
- Công ty TNHH BĐS Công Minh	(*) 4.128.876.667	4.158.016.267
- Các khoản trả trước nhà cung cấp khác	158.820.500	932.320.500
<b>Cộng</b>	<b>4.287.697.167</b>	<b>5.090.336.767</b>

(\*) 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, Công ty đang tiến hành thủ tục để thanh lý hợp đồng này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

4. Phải thu khác	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Tạm ứng thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	358.426.153		358.426.153	
- Khoản thuế GTGT phải thu bổ sung từ các cá nhân mua nền đất dự án Khu dân cư Detaco	-		296.935.362	
- Khoản ứng tiền đến cá nhân liên quan đến dự án Chung cư Tân Phú	-		3.000.000.000	
- Phải thu liên quan đến lãi phạt	208.140.632			
- Khoản ứng trước tiền phân chia lợi nhuận đến các cá nhân	5.878.752.933		3.437.033.333	
- Các khoản tạm ứng của nhân viên	1.107.004.673		449.300.000	
- Các khoản phải thu khác	28.724.000		28.724.000	
<b>Cộng</b>	<b>7.581.048.391</b>	<b>-</b>	<b>7.570.418.848</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
- Tạm ứng các bên liên quan để thực hiện dự án (Thuyết minh số VII.2)	5.791.035.000		9.409.507.500	
- Phải thu liên quan đến khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	22.478.792.276		26.023.704.098	
<b>Cộng</b>	<b>28.269.827.276</b>	<b>-</b>	<b>35.433.211.598</b>	<b>-</b>

(\*) 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. Trong năm 2015, Công ty đã nhận lại một phần vốn góp là 3.500.000.000 tỷ đồng. Số dư khoản đầu tư tại ngày 31/12/2015 là **22.478.792.276 đồng** bao gồm vốn góp thực tế bằng tiền là 22.194.000.000 đồng và chi phí lãi vay vốn hoá là 284.792.276 đồng.

5. Nợ xấu	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Các khoản phải thu quá hạn thanh toán từ 1 - 2 năm				2.404.271.045	2.404.271.045	- Công ty TNHH TM Đình Khiêm
- Các khoản phải thu quá hạn thanh toán từ 2 - 3 năm	2.404.271.045	2.404.271.045	- Công ty TNHH TM Đình Khiêm			
<b>Cộng</b>	<b>2.404.271.045</b>	<b>2.404.271.045</b>		<b>2.404.271.045</b>	<b>2.404.271.045</b>	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

6. Hàng tồn kho	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	63.134.609	-	63.134.609	-
- Thành phẩm	191.815.382	-	191.815.382	-
(*) - Hàng hóa	2.504.358.542	-	2.504.358.542	-
<b>Cộng</b>	<b>2.759.308.533</b>	<b>-</b>	<b>2.759.308.533</b>	<b>-</b>

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

7. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	4.623.648.703	1.236.587.178	5.860.235.881
Mua trong năm	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.623.648.703</b>	<b>1.236.587.178</b>	<b>5.860.235.881</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	1.445.789.168	878.919.413	2.324.708.581
Khấu hao trong năm	138.447.996	119.673.782	258.121.778
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.584.237.164</b>	<b>998.593.195</b>	<b>2.582.830.359</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	3.177.859.535	357.667.765	3.535.527.300
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>3.039.411.539</b>	<b>237.993.983</b>	<b>3.277.405.522</b>

Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 1.745.986.548 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 31/12/2015 là 2.630.185.343 đồng) như được trình bày tại thuyết minh số V.12 - trang 20.

8. Tài sản cố định vô hình (Quyền sử dụng đất)

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Nguyên giá	8.274.640.000	-	-	8.274.640.000
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>8.274.640.000</b>			<b>8.274.640.000</b>

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.12 - trang 19.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	Số cuối năm			Số đầu năm
	(*)	129.247.405.207	137.913.099.240	
	Chi phí dự án phát sinh trong năm	Chi phí dự án lũy kế đến 31/12/2015	Kết chuyển giá vốn lũy kế đến 31/12/2015	Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2015
(*) Bao gồm:				
Dự án khu dân cư Detaco (**)	11.986.239.754	247.433.318.267	129.011.007.412	118.422.310.855
Các công trình khác	4.201.618.713	10.825.094.351	-	10.825.094.352
<b>Cộng</b>	<b>16.187.858.467</b>	<b>258.258.412.618</b>	<b>129.011.007.412</b>	<b>129.247.405.207</b>

(\*\*) Trong đó, bao gồm chi phí lãi vay đã vốn hoá cho dự án Khu dân cư Detaco phát sinh trong năm là 1.842.698.291 đồng và lũy kế đến 31/12/2015 là 22.493.259.648 đồng.

**10. Các khoản đầu tư tài chính**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
(a) - Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	9.800.000.000	9.800.000.000	-	9.800.000.000	9.800.000.000	-
(b) - Đầu tư vào đơn vị khác	7.536.363.636	7.536.363.636	-	7.736.363.636	7.736.363.636	-
<b>Cộng</b>	<b>17.336.363.636</b>	<b>17.336.363.636</b>	<b>-</b>	<b>17.536.363.636</b>	<b>17.536.363.636</b>	<b>-</b>

(a) Đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA ("Investco - 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 31/12/2015, 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 Đại hội cổ đông của Investco - DTA thì tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong Investco - DTA là 19%.

(b) Bao gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Tân Phước	(*) 5.386.363.636	5.386.363.636
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tài Nguyên	(**) 2.000.000.000	2.000.000.000
- Các khoản đầu tư khác	150.000.000	350.000.000
<b>Cộng</b>	<b>7.536.363.636</b>	<b>7.736.363.636</b>

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

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 Phức hợp căn hộ cao cấp phường 7, quận 11". Giá trị khoản đầu tư ban đầu 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 31/12/2015 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 31/12/2015*

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

(\*\*) 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 31/12/2015, Công ty đã góp bằng tiền là **2.000.000.000 đồng** tương đương 10% tổng vốn điều lệ.

Trong năm tài chính này, Công ty chưa nhận được bất kỳ khoản cổ tức được chia nào từ khoản đầu tư vào các công ty nêu trên.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư nêu trên được Công ty xem xét dựa trên các Báo cáo tài chính năm 2015 chưa được kiểm toán của các đơn vị nhận đầu tư.

11. Chi phí trả trước	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	<u>24.769.676</u>	-
<b>b) Dài hạn</b>		
- Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	42.234.094	39.403.627
- Chi phí sửa chữa chờ phân bổ	-	100.000.004
- Chi phí khác chờ phân bổ	<u>16.895.455</u>	<u>16.895.455</u>
<b>Cộng</b>	<u><b>59.129.549</b></u>	<u><b>156.299.086</b></u>

**12. Vay và nợ thuê tài chính**

a) Vay ngắn hạn	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- NH Đông Á	7.500.000.000	7.500.000.000	1.500.000.000	9.000.000.000	-	-
- Agribank - CN Chợ Lớn	-	-	17.000.000.000	2.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
- Vay từ các cá nhân	11.650.000.000	11.650.000.000	13.832.398.000	14.252.838.000	11.229.560.000	11.229.560.000
- Nợ dài hạn đến hạn trả	<u>2.880.000.000</u>	<u>2.880.000.000</u>			<u>4.200.000.000</u>	<u>4.200.000.000</u>
<b>Cộng</b>	<u><b>22.030.000.000</b></u>	<u><b>22.030.000.000</b></u>	<u><b>32.332.398.000</b></u>	<u><b>25.252.838.000</b></u>	<u><b>30.429.560.000</b></u>	<u><b>30.429.560.000</b></u>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Agribank - CN Chợ Lớn	-	-	12.900.000.000	-	12.900.000.000	12.900.000.000
- NH Phương Đông	-	-	3.412.000.000	-	3.412.000.000	3.412.000.000
- NH Đông Á	1.680.000.000	1.680.000.000	-	1.680.000.000	-	-
- NH ĐT và PT Việt Nam	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-
- Vay từ các cá nhân	14.200.000.000	14.200.000.000	-	10.000.000.000	4.200.000.000	4.200.000.000
- Nợ dài hạn đến hạn trả	<u>(2.880.000.000)</u>	<u>(2.880.000.000)</u>			<u>(4.200.000.000)</u>	<u>(4.200.000.000)</u>
<b>Cộng</b>	<u><b>13.000.000.000</b></u>	<u><b>13.000.000.000</b></u>	<u><b>18.312.000.000</b></u>	<u><b>13.680.000.000</b></u>	<u><b>16.312.000.000</b></u>	<u><b>16.312.000.000</b></u>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

### (a) Ngắn hạn:

- Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn theo hợp đồng vay số 6220-LAV-201500888 ngày 21/9/2015 với tổng số tiền vay là 15 tỷ đồng; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động; Khoản vay này được đảm bảo bằng căn hộ chung cư cao cấp số B2/4 (thuộc cao ốc Phú Nhuận tại số 20 Hoàng Minh Giám, P.9, Phú Nhuận, Hồ Chí Minh) thuộc sở hữu của bà Phạm Thị Kim Xuân; thời hạn vay: 12 tháng; lãi suất tại ngày 31/12/2015 là từ 7% - 9,5%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2015 là **15.000.000.000 đồng**.

- Khoản vay Bà Phạm Thị Bình theo Hợp đồng vay vốn số 08/04/HĐVV-2014 ngày 08/4/2014 và phụ lục hợp đồng số 01/04/PLHĐ-2015 ngày 08/4/2015 với số tiền vay là 1,65 tỷ đồng; mục đích vay: vay vốn thi công khu dân cư Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai; thời hạn vay đến 08/3/2016; lãi suất vay 15%/năm; Số dư nợ vay đến 31/12/2015 là **1.650.000.000 đồng**.

- Khoản vay Ông Phan Ngô Tổng Hưng theo hợp đồng vay ngày 19/12/2014 và phụ lục số 01/03/PLHĐ-2015 ngày 19/3/2015 với số tiền vay là 10.000.000.000 đồng; mục đích vay: vay vốn thi công khu dân cư Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai; thời hạn vay: 03 tháng; lãi suất tại ngày 31/12/2015 là 18%/năm, Số dư nợ vay đến 31/12/2015 là **1.000.000.000 đồng**.

- Khoản vay Bà Nguyễn Thị Tuyết Trinh theo 02 hợp đồng vay số 02/8/HĐVV-2015 ngày 26/8/2015, số 01/9/HĐVV-2015 ngày 14/9/2015 và phụ lục số 01/12/PLHĐVV-2015 ngày 14/12/2015 với tổng số tiền vay là 5.400.000.000 đồng; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động; thời hạn vay: 04 tháng; lãi suất tại ngày 31/12/2015 là 12%/năm, Số dư nợ vay đến 31/12/2015 là **5.400.000.000 đồng**.

- Khoản vay Bà Phạm Thị Kim Xuân theo hợp đồng vay số 01/10/HĐVV-2015 ngày 05/10/2015 với số tiền vay là 179.560.000 đồng; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động; thời hạn vay: đến ngày 05/4/2016 tháng; lãi suất tại ngày 31/12/2015 là 12%/năm, Số dư nợ vay đến 31/12/2015 là **179.560.000 đồng**.

- Khoản vay Bà Trương Thị Lan theo hợp đồng vay số 01/8/HĐVV-2015 ngày 24/8/2015 với số tiền vay là 500.000.000 đồng; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động; thời hạn vay: đến ngày 23/8/2016; lãi suất tại ngày 31/12/2015 là 9,6%/năm, Số dư nợ vay đến 31/12/2015 là **500.000.000 đồng**.

- Khoản vay Trần Đức Lợi theo hợp đồng vay số 02/10/HĐVV-2015 ngày 15/10/2015 với số tiền vay là 2.500.000.000 đồng; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động; thời hạn vay: đến ngày 15/4/2016; lãi suất tại ngày 31/12/2015 là 12%/năm, Số dư nợ vay đến 31/12/2015 là **2.500.000.000 đồng**.

### (b) Dài hạn:

- Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn theo hợp đồng vay số 6220-LAV-201500882 ngày 18/9/2015 với tổng hạn mức vay là 50 tỷ đồng; mục đích vay: thực hiện dự án đầu tư khu dân cư nhà ở xã hội Detaco tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản là bất động sản tại số 2/8 Núi Thành, phường 13, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh; căn hộ chung cư cao cấp số B2/4 (thuộc cao ốc Phú Nhuận tại số 20 Hoàng Minh Giám, P.9, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh) thuộc sở hữu của bà Phạm Thị Kim Xuân; và Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án chung cư nhà ở xã hội Detaco tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với tổng tài sản đảm bảo là 394.950.400.000 đồng; thời hạn vay: 60 tháng; lãi suất tại ngày 31/12/2015 là 5%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2015 là **12.900.000.000 đồng**.

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông theo hợp đồng vay số 0601/2015/HĐTD-DN ngày 12/10/2015 với tổng hạn mức vay là 50 tỷ đồng; mục đích vay: thực hiện thi công hạ tầng khu đất nền khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản là bất động sản tại số 2/8 Núi Thành, phường 13, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh; căn hộ chung cư cao cấp số B2/4 (thuộc cao ốc Phú Nhuận tại số 20 Hoàng Minh Giám, P.9, quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh) thuộc sở hữu của bà Phạm Thị Kim Xuân; và quyền sử dụng đất (diện tích 69.758,8 m<sup>2</sup>) tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; thời hạn vay: 60 tháng; lãi suất tại ngày 31/12/2015 là 8,5%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2015 là **3.412.000.000 đồng**.

- Khoản vay Bà Phạm Thị Bình theo Hợp đồng vay vốn số 01/03/HĐVV-2013 ngày 08/3/2013 và phụ lục số 01/03/PLHĐ-2015 ngày 08/4/2015 với số tiền vay là 1,2 tỷ đồng; mục đích vay: thi công khu dân cư Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai; thời hạn vay đến 08/3/2017; lãi suất vay 15%/năm; Số dư nợ vay đến 31/12/2015 là **1.200.000.000 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 31/12/2015

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

- 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 31/12/2015 là **3.000.000.000 đồng**. Số dư này cũng là nợ dài hạn đến hạn trả.

**13. Phải trả người bán**

Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Công ty CP XD Số 5	2.039.398.200	2.039.398.200	2.039.398.200	2.039.398.200
- Công ty TNHH XD Nam Phan	157.352.197	157.352.197	987.325.179	987.325.179
- Phải trả cho các đối tượng khác	181.061.000	181.061.000	196.621.000	196.621.000
<b>Cộng</b>	<b>2.377.811.397</b>	<b>2.377.811.397</b>	<b>3.223.344.379</b>	<b>3.223.344.379</b>

**14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

Phải nộp	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối năm
- Thuế GTGT		887.000.000	887.000.000	-
- Thuế TNDN	2.180.318.093	-	717.454.686	1.462.863.407
- Thuế TNCN	245.162.400	144.190.010	180.036.649	209.315.761
- Các loại thuế khác	-	25.832.372	25.832.372	-
<b>Cộng</b>	<b>2.425.480.493</b>	<b>1.057.022.382</b>	<b>1.810.323.707</b>	<b>1.672.179.168</b>

**15. Chi phí phải trả**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Chi phí lãi vay phải trả	815.281.656	229.149.584
- Tiền sử dụng đất dự án Khu dân cư Detaco (tạm tính)	15.060.618.231	17.052.598.561
- Chi phí cơ sở hạ tầng phải trả (tạm tính)	14.769.157.819	10.046.340.732
- Chi phí phải trả khác	27.296.000	121.543.593
<b>Cộng</b>	<b>30.672.353.706</b>	<b>27.449.632.470</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

16. Phải trả khác	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	11.951.984	36.749.706
- Bảo hiểm bắt buộc	127.234.218	49.303.144
- Lãi chậm nộp thuế	333.293.798	-
- Khoản phải trả liên quan đến việc góp vốn bằng căn hộ DA 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
- Phải trả phí bảo trì căn hộ chung cư Mỹ Đức	-	140.969.188
- 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	2.012.150.000
- Phải trả liên quan đến khoản tiền nhận đặt cọc hợp đồng mua vật tư từ Công ty CP Hà Gia An	6.030.000.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	248.014.686	248.014.686
<b>Cộng</b>	<b>11.140.110.822</b>	<b>6.104.593.392</b>
<b>b) Dài hạn</b>	<b>(*) 35.011.000.000</b>	<b>27.511.000.000</b>

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

**17. Vốn chủ sở hữu**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	01/01/2014	Tăng	Giảm	31/12/2014
Vốn góp của 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
LNST chưa phân phối	(3.562.274.506)	604.046.236	-	(2.958.228.270)
<b>Cộng</b>	<b>101.017.060.805</b>	<b>604.046.236</b>	<b>-</b>	<b>101.621.107.041</b>
	01/01/2015	Tăng	Giảm	31/12/2015
Vốn góp của chủ sở hữu	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	4.579.335.311	-	-	4.579.335.311
LNST chưa phân phối	(2.958.228.270)	76.197.167	-	(2.882.031.103)
<b>Cộng</b>	<b>101.621.107.041</b>	<b>76.197.167</b>	<b>-</b>	<b>101.697.304.208</b>

<b>b) Cổ phiếu</b>	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.000.000	10.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.000.000	10.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành :	10.000 đồng/cp	10.000 đồng/cp



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

c) Các quỹ của doanh nghiệp:	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	(*) <u>4.579.335.311</u>	<u>4.579.335.311</u>

(\*) Quỹ đầu tư phát triển đầu năm đã được trình bày lại theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính, bao gồm Quỹ đầu tư phát triển (3.095.958.041 đồng) và Quỹ dự phòng tài chính chuyển sang (1.483.377.270 đồng).

**18. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán**

Ngoại tệ các loại:	Số cuối năm	Số đầu năm
- USD	<u>102.70</u>	<u>102.54</u>

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

1. Doanh thu thuần	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán đất nền dự án Detaco	30.713.630.226	28.449.263.086
- Doanh thu bán hàng hoá	4.793.136.100	2.185.700.950
- Doanh thu môi giới căn hộ	386.560.210	4.532.625.230
- Doanh thu khác	-	716.118.954
- Hàng bán bị trả lại	-	(7.822.414.672)
<b>Cộng</b>	<u><b>35.893.326.536</b></u>	<u><b>28.061.293.548</b></u>

2. Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn đất nền dự án Detaco	(*) 24.853.552.500	23.814.705.000
- Giá vốn hàng hoá	4.763.754.850	2.169.079.650
- Giá vốn khác	-	684.199.753
- Giá vốn nền đất dự án Mỹ Lợi đã chuyển nhượng (bị trả lại)	-	(8.189.422.500)
<b>Cộng</b>	<u><b>29.617.307.350</b></u>	<u><b>18.478.561.903</b></u>

(\*) Trong đó, bao gồm giá vốn trích trước của đất nền đã bán là:

- Tiền sử dụng đất	3.356.559.258
- Tiền cơ sở hạ tầng	5.014.277.500
<b>Cộng</b>	<u><b>8.370.836.758</b></u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi ngân hàng	3.688.478	7.964.141
- Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	200.000.000	-
- Lãi huy động vốn	-	1.069.697.220
<b>Cộng</b>	<u><b>203.688.478</b></u>	<u><b>1.077.661.361</b></u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

	Năm nay	Năm trước
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
- Chi phí lãi vay	1.793.232.113	2.521.044.228
- Chi phí đầu tư dự án	-	1.159.090.910
- Chi phí tài chính khác	123.296.000	96.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.916.528.113</b>	<b>3.776.135.138</b>
<b>5. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí nhân viên quản lý	2.733.456.246	3.545.851.029
- Chi phí vật liệu quản lý, dụng cụ văn phòng	131.111.962	137.473.040
- Chi phí khấu hao TSCĐ	258.121.778	274.687.032
- Thuế, phí và lệ phí	-	5.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	715.081.110	855.434.296
+ Chi phí dịch vụ bảo vệ	105.000.000	122.400.000
+ Chi phí khác	610.081.110	733.034.296
- Chi phí khác bằng tiền	132.119.916	9.728.966
<b>Cộng</b>	<b>3.969.891.012</b>	<b>4.828.174.363</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>		
- Thu phí sang tên, chuyển nhượng nền đất	93.000.000	-
- Hoa hồng môi giới	-	69.650.000
- Công nợ không phải trả	250.969.188	-
- Lại phạt vi phạm	208.140.632	-
- Thu nhập khác	75.560.000	128.426.917
<b>Cộng</b>	<b>627.669.820</b>	<b>198.076.917</b>
<b>7. Chi phí khác</b>		
- Chi phí lãi chậm nộp thuế	828.406.991	64.000.497
- Thuế GTGT truy thu	348.768.836	-
- Khoản công nợ không thu hồi được	200.000.000	-
- Chênh lệch thu hồi khoản góp vốn hợp tác	44.911.822	-
- Chi phí khác	26.709.879	9.450.000
<b>Cộng</b>	<b>1.448.797.528</b>	<b>73.450.497</b>
<b>8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	131.111.962	137.473.040
- Chi phí nhân công	3.579.304.929	3.896.825.974
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	258.121.778	274.687.032
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.466.042.067	2.053.095.746
- Chi phí khác bằng tiền	2.064.985.327	9.728.966
<b>Cộng</b>	<b>11.499.566.063</b>	<b>6.371.810.758</b>

33029C  
CỔ  
RÁCH NH  
KIẾN  
VIỆ  
BINH-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

	Năm nay	Năm trước
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	76.197.167	604.046.236
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	1.448.797.528	64.000.497
Chuyển lỗ từ các năm trước	(1.524.994.695)	(668.046.733)
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính</b>	-	-
<b>Thuế TNDN phải nộp ước tính</b>	-	-

	Năm nay	Năm trước
<b>10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	76.197.167	604.046.236
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 phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	76.197.167	604.046.236
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.000.000	10.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>8</b>	<b>60</b>

**VII. Những thông tin khác****1. Những 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 Mỹ Lợi 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. Thông tin về 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 HĐQT	Tạm ứng	530.000.000
		Hoàn ứng	(1.500.000.000)
Bà Phạm Thị Kim Xuân	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	1.680.000.000
		Hoàn ứng	(2.800.000.000)
Ông Nguyễn Quang Chính	P. TGD	Tạm ứng	1.552.935.000
		Hoàn ứng	(3.081.407.500)
Ông Trương Hùng	Thành viên HĐQT	Tạm ứng lợi nhuận hợp tác	719.719.600
Ban Điều hành		Thu nhập	1.159.342.914

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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 HĐQT	Tạm ứng	778.000.000
		Phải trả tiền vay	(2.500.000.000)
Bà Phạm Thị Kim Xuân	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	2.943.000.000
		Phải trả tiền vay	(3.179.560.000)
Ông Trần Quang Mỹ	Thành viên HĐQT	Phải trả khác	(14.000.000.000)
Ông Nguyễn Quang Chính	P. TGD	Tạm ứng	2.070.035.000
Ông Trương Hùng	Thành viên HĐQT	Phải thu khác (tạm ứng lợi nhuận)	2.721.702.933
		Phải trả khác	(6.000.000.000)

### 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 01/01/2015 là 25.694.000.000 đồng. Số vốn cam kết Công ty còn phải góp thêm là 1.776.000.000 đồng. Trong năm 2015, Công ty đã thu lại một phần khoản vốn góp là 3.500.000.000 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 31/12/2015 là 150 triệu đồng. Số vốn cam kết Công ty còn phải góp thêm là 2,85 tỷ đồng.

#### 3.2 Cam kết phân chia lợi nhuận

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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, số 01/07/2013/HĐGV-DTA và số 01/6/HĐGV-2015	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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

**4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Công ty chỉ có một bộ phận tham gia vào cung cấp dịch vụ tại một môi trường kinh tế.

**5. Thông tin so sánh**

Số liệu đầu kỳ tại ngày 01/01/2015 đã được trình bày lại theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ 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 2016

