



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY ACA - CHI NHÁNH HẢI PHÒNG**  
**UHY ACA AUDITING AND CONSULTING COMPANY LIMITED - HAI PHONG BRANCH**

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ  
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**  
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH BÁN NIÊN ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT  
CHO KỲ HOẠT ĐỘNG TỪ NGÀY 01/01/2016 ĐẾN NGÀY 30/06/2016**

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ  
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**  
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH BÁN NIÊN ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT  
CHO KỶ HOẠT ĐỘNG TỪ NGÀY 01/01/2016 ĐẾN NGÀY 30/06/2016**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7 - 19

## TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

Cụm Công nghiệp Cầu Giát, Duy Tiên, Hà Nam

### BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính bán niên đã được soát xét của Tổng Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016.

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

##### Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hồng Thái	Thành viên
Ông Đặng Văn Lành	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên

##### Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Hồng Thái	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Ngọc Duyên	Phó Tổng Giám đốc

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong kỳ. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Nguyễn Hồng Thái  
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 08 năm 2016

Số: 40/2016/UHYACA HP-BCKT

### BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội ("Tổng Công ty") gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

#### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

#### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2016, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ hoạt động từ 01/01/2016 đến 30/06/2016, 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 giữa niên độ.



**Lê Nhật Hoàng**

Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0755-2014-112-1

**Nguyễn Đức Quỳnh**

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1016-2014-112-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY ACA - CHI NHÁNH HẢI PHÒNG**

Ngày 11 tháng 08 năm 2016

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2016

**MẪU SỐ B 01-DN**

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu kỳ
100	<b>A-TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>45.806.325.861</b>	<b>44.614.258.132</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	1.045.971.570	435.603.003
111	Tiền		1.045.971.570	435.603.003
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		<b>24.272.477.381</b>	<b>23.587.141.643</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.2	19.795.868.412	18.113.040.665
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn		4.476.608.969	5.474.100.978
140	Hàng tồn kho	V.3	<b>20.432.521.738</b>	<b>17.422.551.093</b>
141	Hàng tồn kho		20.432.521.738	17.422.551.093
150	Tài sản ngắn hạn khác		<b>55.355.172</b>	<b>3.168.962.393</b>
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.4	55.355.172	3.168.962.393
200	<b>B-TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>123.050.700.546</b>	<b>138.572.095.913</b>
210	Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	Tài sản cố định		<b>88.200.763.513</b>	<b>90.929.090.120</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	V.5	88.200.763.513	90.929.090.120
222	Nguyên giá		103.307.239.328	103.307.239.328
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(15.106.475.815)	(12.378.149.208)
230	Bất động sản đầu tư		-	-
240	Tài sản dở dang dài hạn		<b>33.849.937.033</b>	<b>47.643.005.793</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.6	33.849.937.033	47.643.005.793
250	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		<b>1.000.000.000</b>	-
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.7	1.000.000.000	-
260	Tài sản dài hạn khác		-	-
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>168.857.026.407</b>	<b>183.186.354.045</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)  
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2016

MẪU SỐ B 01-DN  
Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu kỳ
300	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>36.671.696.321</b>	<b>59.350.836.825</b>
310	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>36.671.696.321</b>	<b>59.350.836.825</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.8	26.346.223.413	21.544.491.296
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn		9.574.000.000	22.576.837.300
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.9	751.472.908	621.020.729
319	Phải trả ngắn hạn khác		-	608.487.500
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		-	14.000.000.000
330	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
400	<b>NGUỒN VỐN</b>		<b>132.185.330.086</b>	<b>123.835.517.220</b>
410	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	V.10	<b>132.185.330.086</b>	<b>123.835.517.220</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu		116.000.000.000	116.000.000.000
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		16.185.330.086	7.835.517.220
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		7.835.517.220	1.173.361.418
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		8.349.812.866	6.662.155.802
430	Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>168.857.026.407</b>	<b>183.186.354.045</b>



Nguyễn Hồng Thái  
Tổng Giám đốc  
Hà Nam, ngày 11 tháng 08 năm 2016

Nguyễn Hoàng Đạo  
Kế toán trưởng

Tạ Ngọc Nhật  
Lập biểu

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016

**MẪU SỐ B 02-DN**  
Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	80.957.223.968	63.835.268.378
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	80.957.223.968	63.835.268.378
11	Giá vốn hàng bán	VI.2	66.240.278.550	52.612.891.801
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		14.716.945.418	11.222.376.577
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	2.552.508	6.984.310
22	Chi phí tài chính	VI.4	570.000.000	386.022.933
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		570.000.000	386.022.933
25	Chi phí bán hàng		-	-
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	3.673.762.413	1.900.798.737
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		10.475.735.513	8.942.539.217
31	Thu nhập khác		-	236.363.636
32	Chi phí khác		-	469.046.296
40	Lợi nhuận khác		-	(232.682.660)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		10.475.735.513	8.709.856.557
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.6	2.125.922.647	1.916.168.443
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		8.349.812.866	6.793.688.114
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.7	720	606



Nguyễn Hồng Thái  
Tổng Giám đốc  
Hà Nam, ngày 11 tháng 08 năm 2016

Nguyễn Hoàng Đạo  
Kê toán trưởng

Tạ Ngọc Nhật  
Lập biểu



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)  
 Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016

**MẪU SỐ B 03-DN**

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Kỳ này	Kỳ trước
	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>10.475.735.513</b>	<b>8.709.856.557</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	2.728.326.607	1.650.198.177
05	Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	(2.552.508)	225.698.350
06	Chi phí lãi vay	570.000.000	386.022.933
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>13.771.509.612</b>	<b>10.971.776.017</b>
09	Tăng giảm các khoản phải thu	2.428.271.483	(10.953.165.340)
10	Tăng giảm hàng tồn kho	(3.009.970.645)	(865.853.083)
11	Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(8.809.592.683)	7.551.273.234
12	Tăng giảm chi phí trả trước	-	60.516.035
14	Tiền lãi vay đã trả	(570.000.000)	(386.022.933)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(1.995.470.468)	(1.330.930.838)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>1.814.747.299</b>	<b>5.047.593.092</b>
	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn	(27.953.972.865)	(28.282.534.065)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	41.747.041.625	236.363.636
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(1.000.000.000)	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	2.552.508	6.984.310
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>12.795.621.268</b>	<b>(28.039.186.119)</b>
	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	-	25.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	-	10.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay	(14.000.000.000)	(10.000.000.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(14.000.000.000)</b>	<b>25.000.000.000</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>610.368.567</b>	<b>2.008.406.973</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>435.603.003</b>	<b>2.510.993.927</b>
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>1.045.971.570</b>	<b>4.519.400.900</b>



Nguyễn Hồng Thái  
 Tổng Giám đốc  
 Hà Nam, ngày 11 tháng 08 năm 2016

Nguyễn Hoàng Đạo  
 Kế toán trưởng

Tạ Ngọc Nhất  
 Lập biểu

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (gọi tắt là "Tổng Công ty") thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0700.222.689 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Nam cấp, Đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 25 tháng 01 năm 2010 trên cơ sở chuyển đổi tên gọi từ Công ty Cổ phần Thành Mỹ, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần 3 ngày 19/05/2015.

Tổng vốn Điều lệ theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh tại thời điểm 19 tháng 05 năm 2015 là 116.000.000.000 đồng.

Công ty có trụ sở chính tại: Cụm Công nghiệp Cầu Giát, huyện Duy Tiên, Tỉnh Hà Nam

Số lượng nhân viên tại 30/06/2016 là 89 người (ngày 31/12/2015 là 89 người).

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Xây dựng công trình: Dân dụng (xây dựng nhà ở, công trình văn hóa, thể thao, siêu thị ...); Công nghiệp; Giao thông (cầu, đường, cống ...); Thủy lợi, xây dựng các công trình điện lực (đường dây và trạm biến áp có điện áp từ 35Kv trở xuống); Lắp đặt trang thiết bị cho các công trình xây dựng. Đầu tư xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp, đô thị và dân cư (4100, 42102, 4290); San lấp và chuẩn bị mặt bằng (431); Khai thác đá, đất, cát, sỏi (0810); Chế biến đá; Mua bán vật liệu xây dựng (gạch, ngói, xi măng, đá, cát, sỏi ...) (46632, 46633); Mua bán hàng trang trí nội ngoại thất (46636); Mua bán sắt thép (46622); Mua bán vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (46639); Kinh doanh: xăng, dầu, gas, khí hóa lỏng (46613); Mua bán đá mỹ nghệ; Sản xuất sản phẩm từ bê tông, sản xuất bê tông đúc sẵn, ống, cột bê tông, cọc bê tông cốt thép và cấu kiện bê tông khác (23950); Vận tải hàng hóa bằng đường thủy (5022) và đường bộ (4933); Sản xuất kinh doanh chế biến hàng lâm sản (1610, 162); Cho thuê máy móc, thiết bị thi công công trình (77302); Kinh doanh bất động sản, kinh doanh siêu thị và cho thuê văn phòng (68100); Kinh doanh du lịch và các dịch vụ du lịch (7911, 7912, 7920); Kinh doanh khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ, dịch vụ lưu trú ngắn ngày (5510); Mua bán hàng kim khí, điện máy, máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện) (46592); Kinh doanh xuất nhập khẩu hàng hóa; Đại lý mua bán ký gửi hàng hóa (46101).

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

**1. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

**2. Kỳ kế toán**

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

**2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Tổng Công ty là Hình thức Nhật ký chung.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tổng Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán, trong đó:

**Nợ phải thu quá hạn thanh toán:**

Mức trích lập dự phòng

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

**Nợ phải thu khác:**

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên mức tổn thất dự kiến không thu hồi được.

Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3. Hàng tồn kho

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

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

4. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**Nguyên giá**

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

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

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

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

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

**Khấu hao**

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

	Năm nay
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25
Máy móc thiết bị	07 - 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10

**5. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**6. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

**7. Các khoản trả trước**

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

**8. Các khoản dự phòng**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**9. Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

**10. Ghi nhận doanh thu**

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

***Doanh thu bán hàng***

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

**11. Hợp đồng xây dựng**

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**12. Thuế**

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

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

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng Cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp dựa trên Bảng Cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

(Đơn vị tính: VND)

## 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Tiền mặt	889.518.343	24.063.663
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	156.453.227	411.539.340
<b>Cộng</b>	<b>1.045.971.570</b>	<b>435.603.003</b>

## 2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>15.629.531.800</b>	<b>13.927.320.800</b>
UBND thị trấn Hoà Mạc	6.203.758.700	6.486.041.700
UBND thị trấn Đồng Văn	738.614.000	738.614.000
UBND xã Châu Giang	525.121.000	525.121.000
UBND xã Chuyên Ngoại	3.966.378.000	3.966.378.000
Công ty TNHH Dabaco Hà Nam	4.195.660.100	2.211.166.100
Công ty TNHH Nasaco Hà Nam	2.010.239.000	-
<b>Các khoản phải thu khách hàng khác</b>	<b>4.166.336.612</b>	<b>4.185.719.865</b>
<b>Cộng</b>	<b>19.795.868.412</b>	<b>18.113.040.665</b>

## 3. Hàng tồn kho

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng đang đi trên đường;				
- Nguyên liệu, vật liệu;	-		751.187.470	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang;	20.432.521.738		16.671.363.623	-
<b>Cộng</b>	<b>20.432.521.738</b>	<b>-</b>	<b>17.422.551.093</b>	<b>-</b>

## 4. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

Nội dung	Đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Cuối kỳ
Thuế GTGT nộp thừa	3.168.962.393	7.456.752.896	4.343.145.675	55.355.172
<b>Cộng</b>	<b>3.168.962.393</b>	<b>7.456.752.896</b>	<b>4.343.145.675</b>	<b>55.355.172</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

5. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu kỳ	79.597.785.596	8.852.189.521	14.857.264.211	103.307.239.328
Số dư cuối kỳ	79.597.785.596	8.852.189.521	14.857.264.211	103.307.239.328
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu kỳ	5.960.514.610	2.433.732.679	3.983.901.919	12.378.149.208
Khấu hao trong kỳ	1.513.818.375	471.645.022	742.863.210	2.728.326.607
Số dư cuối kỳ	7.474.332.985	2.905.377.701	4.726.765.129	15.106.475.815
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu kỳ	73.637.270.986	6.418.456.842	10.873.362.292	90.929.090.120
Số dư cuối kỳ	72.123.452.611	5.946.811.820	10.130.499.082	88.200.763.513

6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
<b>Tổng số chi phí XDCB dở dang</b>	<b>33.849.937.033</b>	<b>47.643.005.793</b>
<i>Trong đó những công trình lớn:</i>		
Khu đô thị mới Hòa Mạc	15.158.519.446	13.254.352.935
Dự án sân vận động Đồng Văn	18.691.417.587	34.388.652.858
<b>Cộng</b>	<b>33.849.937.033</b>	<b>47.643.005.793</b>

7. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty Cổ phần Cảng Yên Lệnh (*)	100.000	1.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>100.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Theo Nghị quyết số 03/2016/NHA/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 5 năm 2016 thì Tổng Công ty đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Cảng Yên Lệnh với số tiền 6.000.000.000 đồng tương ứng với 20% vốn điều lệ.

8. Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
<b>Phải trả người bán</b>	<b>18.339.629.046</b>	<b>18.853.070.942</b>
Công ty CP Đầu tư 566	9.624.988.042	12.124.988.042
Công ty TNHH Phúc Hưng	-	2.055.335.000
Công ty CP đầu tư DVTM Tân Thịnh	630.994.004	2.322.419.700
Công ty TNHH Chinh Chiến	6.063.332.000	-
Công ty TNHH Sơn Huyền	2.020.315.000	2.350.328.200
<b>Các khoản phải trả người bán khác</b>	<b>8.006.594.367</b>	<b>2.691.420.354</b>
<b>Cộng</b>	<b>26.346.223.413</b>	<b>21.544.491.296</b>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Nội dung	Đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Cuối kỳ
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	621.020.729	2.125.922.647	1.995.470.468	751.472.908
<b>Cộng</b>	<b>621.020.729</b>	<b>2.125.922.647</b>	<b>1.995.470.468</b>	<b>751.472.908</b>

10. Vốn chủ sở hữu

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

Nội dung	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
<b>NĂM TRƯỚC</b>			
Số dư đầu năm	116.000.000.000	8.965.970.657	124.965.970.657
Lãi trong năm	-	13.252.639.647	13.252.639.647
Giảm trong năm	-	14.383.093.084	14.383.093.084
Số dư cuối năm	116.000.000.000	7.835.517.220	123.835.517.220
<b>KỲ NÀY</b>			
Số dư đầu kỳ	116.000.000.000	7.835.517.220	123.835.517.220
Lãi trong kỳ	-	8.349.812.866	8.349.812.866
Số dư cuối kỳ	116.000.000.000	16.185.330.086	132.185.330.086

*Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu*

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
<b>b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>		
Nguyễn Minh Hoàn	21.302.000.000	14.802.000.000
Peter Eric Dennis	8.300.000.000	-
Cù Đức Ngọc	180.000.000	180.000.000
Nguyễn Hồng Thái	5.577.000.000	577.000.000
Nguyễn Văn Hùng	3.000.000.000	-
Đặng Văn Lành	150.000.000	150.000.000
Phạm Ngọc Duyên	3.000.000.000	-
Các cổ đông khác	74.491.000.000	100.291.000.000
<b>Cộng</b>	<b>116.000.000.000</b>	<b>116.000.000.000</b>

*Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận*

	Kỳ này	Kỳ trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	116.000.000.000	116.000.000.000
+ Vốn góp đầu năm	116.000.000.000	88.350.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	27.650.000.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	116.000.000.000	116.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	2.650.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	11.600.000	11.600.000
- Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	11.600.000	11.600.000
+ Cổ phiếu thường	11.600.000	11.600.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.600.000	11.600.000
+ Cổ phiếu thường	11.600.000	11.600.000

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/Cổ phiếu.

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

(Đơn vị tính: VND)

1.	Doanh thu	Kỳ này	Kỳ trước
	Doanh thu	80.957.223.968	63.835.268.378
	Doanh thu xây lắp và giải phóng mặt bằng	29.110.182.343	18.326.507.820
	Doanh thu kinh doanh bất động sản	51.847.041.625	45.508.760.558
	Các khoản giảm trừ	-	-
	Doanh thu thuần	80.957.223.968	63.835.268.378
2.	Giá vốn hàng bán	Kỳ này	Kỳ trước
	Giá vốn của xây lắp và giải phóng mặt bằng	25.959.706.989	15.708.634.401
	Giá vốn kinh doanh bất động sản	40.280.571.561	36.904.257.400
	Cộng	66.240.278.550	52.612.891.801
3.	Doanh thu hoạt động tài chính	Kỳ này	Kỳ trước
	Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.552.508	6.984.310
	Cộng	2.552.508	6.984.310
4.	Chi phí tài chính	Kỳ này	Kỳ trước
	Lãi tiền vay	570.000.000	386.022.933
	Cộng	570.000.000	386.022.933

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí vật liệu quản lý	38.012.011	621.683.821
Chi phí nhân công	1.587.232.109	710.100.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.167.635.036	240.669.370
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
Chi phí khác	880.883.257	328.345.546
<b>Cộng</b>	<b>3.673.762.413</b>	<b>1.900.798.737</b>

**6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**6.1. Thuế suất**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Tổng Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

**6.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận trước thuế	10.475.735.513	8.709.856.557
Điều chỉnh tăng	153.877.722	-
Điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận trước thuế trước điều chỉnh lỗ năm trước	10.629.613.235	8.709.856.557
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	10.629.613.235	8.709.856.557
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2.125.922.647</b>	<b>1.916.168.443</b>

**7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.349.812.866	6.793.688.114
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông	11.600.000	11.211.111
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>720</b>	<b>606</b>

**8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	24.861.888.996	16.011.827.753
Chi phí nhân công	11.715.284.000	1.097.142.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.728.326.607	1.650.198.177
Chi phí khác	877.883.257	325.345.546
<b>Cộng</b>	<b>40.183.382.860</b>	<b>19.084.513.476</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

(Đơn vị tính: VND)

1. Các khoản công nợ tiềm tàng

Tổng Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2016

2. Các khoản cam kết

Tổng Công ty không có khoản cam kết thuê hoạt động nào tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2016.

3. Báo cáo bộ phận

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn chuẩn mực này thì Tổng Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Ban Giám đốc Tổng Công ty đánh giá rằng Tổng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh là xây dựng, kinh doanh bất động sản và một bộ phận địa lý chính là Tỉnh Hà Nam, Việt Nam. Tại thời điểm 30/06/2016, Tổng Công ty chưa lập báo cáo bộ phận.

4. Công cụ tài chính

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

4.1. Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	Cuối kỳ	Đầu kỳ
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.045.971.570	435.603.003
Phải thu khách hàng và phải thu khác	19.795.868.412	18.113.040.665
Đầu tư dài hạn	1.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>21.841.839.982</b>	<b>18.548.643.668</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Các khoản vay ngắn hạn	-	14.000.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	26.346.223.413	22.152.978.796
<b>Cộng</b>	<b>26.346.223.413</b>	<b>36.152.978.796</b>

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

4.2. Quản lý rủi ro vốn

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

Cấu trúc vốn của Tổng Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

**4.3. Quản lý rủi ro tài chính**

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

**4.3.1 Quản lý rủi ro tỷ giá**

Rủi ro tỷ giá là rủi ro liên quan đến lỗ phát sinh từ biến động của tỷ giá trao đổi ngoại tệ. Biến động tỷ giá trao đổi giữa VND và các ngoại tệ mà Tổng Công ty có sử dụng có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của Tổng Công ty. Tổng Công ty hạn chế rủi ro này bằng cách giảm thiểu trạng thái ngoại tệ ròng. Tại thời điểm 30/06/2016, Tổng Công ty không có tài sản và công nợ gốc ngoại tệ.

**4.3.2 Quản lý rủi ro lãi suất**

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

**4.3.3 Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu**

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

**4.3.4 Quản lý rủi ro tín dụng**

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

**4.3.5 Quản lý rủi ro thanh khoản**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

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

Khoản mục	Dưới 1 năm	Từ 1 năm - 5 năm	Tổng
<b>NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH</b>			
<b>Cuối kỳ</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	26.346.223.413	-	26.346.223.413
<b>Cộng</b>	<b>26.346.223.413</b>	<b>-</b>	<b>26.346.223.413</b>
<b>Đầu kỳ</b>			
Các khoản vay	14.000.000.000	-	14.000.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	22.152.978.796	-	22.152.978.796
<b>Cộng</b>	<b>36.152.978.796</b>	<b>-</b>	<b>36.152.978.796</b>
<b>TÀI SẢN TÀI CHÍNH</b>			
<b>Cuối kỳ</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.045.971.570	-	1.045.971.570
Phải thu khách hàng và phải thu khác	19.795.868.412	-	19.795.868.412
Đầu tư dài hạn	-	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>20.841.839.982</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>21.841.839.982</b>
<b>Đầu kỳ</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	435.603.003	-	435.603.003
Phải thu khách hàng và phải thu khác	18.113.040.665	-	18.113.040.665
<b>Cộng</b>	<b>18.548.643.668</b>	<b>-</b>	<b>18.548.643.668</b>

**5. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán là Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY ACA, số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2015 đến ngày 30/06/2015 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY ACA.



Nguyễn Hồng Thái  
 Tổng Giám đốc  
 Hà Nam, ngày 11 tháng 08 năm 2016

Nguyễn Hoàng Đạo  
 Kế toán trưởng

Tạ Ngọc Nhất  
 Lập biểu



TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

Số: 19/2016/NHA/CV

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận so  
với cùng kỳ năm trước

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Duy Tiên, ngày 11 tháng 8 năm 2016

**Kính gửi:**

- Ủy ban chứng khoán nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

- Căn cứ Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ tài chính về việc “Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán”;

- Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh sáu tháng đầu năm 2016;

- Căn cứ báo cáo Tài chính đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY ACA – Chi nhánh Hải Phòng lập ngày 11 tháng 8 năm 2016;

Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội, mã chứng khoán NHA niêm yết trên HNX xin giải trình nguyên nhân dẫn đến những kết quả kinh doanh giữa hai kỳ báo cáo như sau:

Sáu tháng đầu năm 2016, NHA đạt 80,96 tỷ đồng doanh thu và 8,35 tỷ đồng LNST (Lợi nhuận sau thuế). So với cùng kỳ năm 2015, doanh thu tăng 26,82%, LNST tăng 22,91%. Nguyên nhân chủ yếu là do:

+ Đạt được mức Lợi nhuận sau thuế tăng như vậy chủ yếu là do doanh thu từ hoạt động xây lắp và Bất động sản năm nay tăng cao hơn so với cùng kỳ năm trước dẫn đến lợi nhuận sau thuế cũng tăng theo.

Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội xin giải trình.

Trân trọng cảm ơn.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu CT.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI



TỔNG GIÁM ĐỐC

*Nguyễn Hồng Thái*

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

Số: 20/2016/NHA/CV

V/v: Công bố thông tin BCTC 6 tháng  
năm 2016 đã soát xét

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Hà Nam, ngày 11 tháng 8 năm 2016

**Kính gửi:**

- Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

1. Tên công ty: Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội.
2. Mã chứng khoán: NHA.
3. Địa chỉ trụ sở: Cụm công nghiệp Cầu Giát, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
4. Điện thoại: 03513.847.756 Fax: 03513.866.689
5. Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Hồng Thái
6. Nội dung của thông tin công bố:
  - 6.1 Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2016 có kiểm toán của Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội được lập ngày 11 tháng 8 năm 2016 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
  - 6.2 Nội dung giải trình (chênh lệch LNST so với cùng kỳ năm ngoái):

Sáu tháng đầu năm 2016, NHA đạt 80,96 tỷ đồng doanh thu và 8,35 tỷ đồng LNST (Lợi nhuận sau thuế). So với cùng kỳ năm 2015, doanh thu tăng 26,82%, LNST tăng 22,91%. Nguyên nhân chủ yếu là do:

+ Đạt được mức Lợi nhuận sau thuế tăng như vậy chủ yếu là do doanh thu từ hoạt động xây lắp và Bất động sản năm nay tăng cao hơn so với cùng kỳ năm trước dẫn đến lợi nhuận sau thuế cũng tăng theo.

7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: <http://namhanoi.com.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

**Nơi nhận:**

- Như trên.
- Lưu.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

*Nguyễn Hồng Thái*