

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

Số: 06/2017/NHA/CV

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

Hà Nam, ngày 13 tháng 03 năm 2017

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

**Kính gửi:** - Ủy ban chứng khoán Nhà nước;  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

1. Tên tổ chức: Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội.

- Mã chứng khoán: NHA.
- Địa chỉ trụ sở: Cụm công nghiệp Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
- Điện thoại: 03513.847.756 Fax: 03513.866.689
- Email: [dothinamhanoi@gmail.com](mailto:dothinamhanoi@gmail.com)

2. Nội dung của thông tin công bố:

- Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội công bố thông tin Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2016 được lập bởi Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn UHY ACA Chi nhánh Hải Phòng số 11/2017/BCKT-UHY ACA HP ngày 13 tháng 3 năm 2017 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội vào ngày 13/03/2017 tại đường dẫn: <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.

**\* Tài liệu đính kèm**

- Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2016.

**Đại diện tổ chức**

**Người đại diện theo pháp luật**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

*Nguyễn Hồng Thái*



**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 hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	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

## 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 đã kiểm toán của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Tổng Công ty đã điều hành Tổng Công ty tại ngày 31/12/2016 bao 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

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY ACA - Chi nhánh Hải Phòng.

### 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 năm. 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; và
- 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.
- 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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. 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.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Nguyễn Hồng Thái  
Tổng Giám đốc

Hà Nam, ngày 07 tháng 03 năm 2017

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các cổ đông và Hội đồng Quản trị  
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội

#### BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày từ trang 03 đến trang 19 kèm theo.

#### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Tổng 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 Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

#### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Tổng 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 Tổng 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 Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

#### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2016, 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 Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

  
Lê Nhật Hoàng

Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

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

Ngày 13 tháng 03 năm 2017

  
Nguyễn Đức Quỳnh

Kiểm toán viên

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

**MẪU SỐ B 01-DN**  
 Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
100	<b>A-TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>22.850.958.534</b>	<b>44.614.258.132</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	2.581.209.182	435.603.003
111	Tiền		2.581.209.182	435.603.003
130	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>20.269.749.352</b>	<b>23.587.141.643</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.2	18.828.979.009	18.113.040.665
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn		1.440.770.343	5.474.100.978
140	<b>Hàng tồn kho</b>		<b>-</b>	<b>17.422.551.093</b>
141	Hàng tồn kho		-	17.422.551.093
150	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>-</b>	<b>3.168.962.393</b>
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	3.168.962.393
200	<b>B-TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>120.854.690.385</b>	<b>144.439.251.797</b>
210	Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	<b>Tài sản cố định</b>		<b>86.405.722.185</b>	<b>90.929.090.120</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	V.3	86.405.722.185	90.929.090.120
222	Nguyên giá		104.738.415.692	103.307.239.328
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(18.332.693.507)	(12.378.149.208)
240	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>33.448.968.200</b>	<b>53.510.161.677</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.4	33.448.968.200	53.510.161.677
250	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.000.000.000</b>	<b>-</b>
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.5	1.000.000.000	-
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>143.705.648.919</b>	<b>189.053.509.929</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

MẪU SỐ B 01-DN  
Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
300	<b>A-NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>10.544.559.506</b>	<b>60.641.611.119</b>
310	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>10.544.559.506</b>	<b>60.641.611.119</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.6	2.762.840.438	21.544.491.296
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn		27.120.000	22.576.837.300
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.7	7.150.317.268	1.911.795.023
319	Phải trả ngắn hạn khác		604.281.800	608.487.500
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		-	14.000.000.000
330	Nợ dài hạn		-	-
400	<b>B-NGUỒN VỐN</b>		<b>133.161.089.413</b>	<b>128.411.898.810</b>
410	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	V.8	<b>133.161.089.413</b>	<b>128.411.898.810</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu		116.000.000.000	116.000.000.000
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		17.161.089.413	12.411.898.810
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		7.191.898.810	1.173.361.418
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		9.969.190.603	11.238.537.392
430	Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>143.705.648.919</b>	<b>189.053.509.929</b>



Nguyễn Hồng Thái  
Tổng Giám đốc  
Hà Nam, ngày 07 tháng 03 năm 2017

Nguyễn Hoàng Đạo  
Kế toán trưởng

Tạ Ngọc Nhất  
Lập biểu



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	149.687.478.758	148.660.285.593
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	149.687.478.758	148.660.285.593
11	Giá vốn hàng bán	VI.2	120.372.744.868	120.371.194.021
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		29.314.733.890	28.289.091.572
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	3.538.866	13.636.132
22	Chi phí tài chính	VI.4	472.500.000	986.022.933
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		472.500.000	986.022.933
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp		8.149.193.387	4.183.215.799
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		20.696.579.369	23.133.488.972
31	Thu nhập khác		-	-
32	Chi phí khác		-	252.684.932
40	Lợi nhuận khác		-	(252.684.932)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		20.696.579.369	22.880.804.040
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.5	4.347.388.766	5.051.782.803
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		16.349.190.603	17.829.021.237
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.6	1.409	1.563



Nguyễn Hồng Thái  
Tổng Giám đốc  
Hà Nam, ngày 07 tháng 03 năm 2017

Nguyễn Hoàng Đạo  
Kê toán trưởng

Tạ Ngọc Nhật  
Lập biểu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**MẪU SỐ B 03-DN**  
 Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		
	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>20.696.579.369</b>	<b>22.880.804.040</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	5.954.544.299	3.389.786.472
05	Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	(3.538.866)	239.048.800
06	Chi phí lãi vay	472.500.000	986.022.933
	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>27.120.084.802</b>	<b>27.495.662.245</b>
08	Tăng giảm các khoản phải thu	6.486.354.684	(10.030.315.522)
10	Tăng giảm hàng tồn kho	17.422.551.093	(11.719.244.081)
11	Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(41.211.810.349)	16.358.817.612
12	Tăng giảm chi phí trả trước	-	121.032.070
14	Tiền lãi vay đã trả	(472.500.000)	(986.022.933)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(1.995.470.468)	4.430.930.838
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>7.349.209.762</b>	<b>25.670.860.229</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	(44.719.756.966)	(166.698.578.116)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	66.112.614.517	121.538.690.831
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	3.538.866	13.636.132
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>20.396.396.417</b>	<b>(45.146.251.153)</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	-	14.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay	(14.000.000.000)	(10.000.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(11.600.000.000)	(11.600.000.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(25.600.000.000)</b>	<b>17.400.000.000</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>2.145.606.179</b>	<b>(2.075.390.924)</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	435.603.003	2.510.993.927
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	2.581.209.182	435.603.003



Nguyễn Hồng Thái  
 Tổng Giám đốc  
 Hà Nam, ngày 07 tháng 03 năm 2017

Nguyễn Hoàng Đạo  
 Kế toán trưởng

Tạ Ngọc Nhất  
 Lập biểu

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B 09 - DN**

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

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 2 ngày 06/04/2011.

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 VND.

**2. 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 KỲ 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.

**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, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao để dàng chuyển đổi thành tiền và ít có rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

**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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

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 dự 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.

**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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

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.

**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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

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.

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 chi 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B 09 - DN**

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 kê 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.

**V. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM TRƯỚC**

Trong năm 2016, Ban Giám đốc Tổng Công ty quyết định điều chỉnh hồi tố số liệu báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 căn cứ theo yêu cầu của Kiểm toán Nhà nước. Chi tiết của ảnh hưởng điều chỉnh hồi tố như sau:

Bảng cân đối kế toán	Số liệu tại ngày 31/12/2015 và 01/01/2016		
	Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh	Chênh lệch
<b>Tài sản</b>			
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	47.643.005.793	53.510.161.677	5.867.155.884
<b>Cộng</b>	<b>47.643.005.793</b>	<b>53.510.161.677</b>	<b>5.867.155.884</b>
<b>Nguồn vốn</b>			
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	621.020.729	1.911.795.023	1.290.774.294
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	7.835.517.220	12.411.898.810	4.576.381.590
<b>Cộng</b>	<b>8.456.537.949</b>	<b>14.323.693.833</b>	<b>5.867.155.884</b>
<b>Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh</b>	<b>Số liệu năm 2015</b>		
	<b>Trước điều chỉnh</b>	<b>Sau điều chỉnh</b>	<b>Chênh lệch</b>
Giá vốn hàng bán	126.238.349.905	120.371.194.021	(5.867.155.884)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.421.935.688	28.289.091.572	5.867.155.884
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	17.266.333.088	23.133.488.972	5.867.155.884
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	17.013.648.156	22.880.804.040	5.867.155.884
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.761.008.509	5.051.782.803	1.290.774.294
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	13.252.639.647	17.829.021.237	4.576.381.590

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

VI. 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 năm	Đầu năm
Tiền mặt	1.238.240.085	24.063.663
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.342.969.097	411.539.340
<b>Cộng</b>	<b>2.581.209.182</b>	<b>435.603.003</b>

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Cuối năm	Đầu năm
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>16.537.769.900</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	166.775.000	525.121.000
UBND xã Chuyên Ngoại	989.308.000	3.966.378.000
Công ty TNHH Dabaco Hà Nam	4.952.356.200	2.211.166.100
Công ty TNHH Nasaco Hà Nam	3.486.958.000	-
<b>Các khoản phải thu khách hàng khác</b>	<b>2.291.209.109</b>	<b>4.185.719.865</b>
<b>Cộng</b>	<b>18.828.979.009</b>	<b>18.113.040.665</b>

3. 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 năm	79.597.785.596	8.852.189.521	14.857.264.211	103.307.239.328
Mua trong năm	-	-	790.267.273	790.267.273
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	640.909.091	-	640.909.091
Số dư cuối năm	79.597.785.596	9.493.098.612	15.647.531.484	104.738.415.692
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm	5.960.514.610	2.433.732.679	3.983.901.919	12.378.149.208
Khấu hao trong năm	3.029.773.113	943.290.043	1.981.481.143	5.954.544.299
Số dư cuối năm	8.990.287.723	3.377.022.722	5.965.383.062	18.332.693.507
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu năm	73.637.270.986	6.418.456.842	10.873.362.292	90.929.090.120
Số dư cuối năm	70.607.497.873	6.116.075.890	9.682.148.422	86.405.722.185

4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối năm	Đầu năm
Khu đô thị mới Hòa Mạc	21.947.422.453	14.886.604.165
Dự án sân vận động Đồng Văn	11.501.545.747	38.623.557.512
<b>Cộng</b>	<b>33.448.968.200</b>	<b>53.510.161.677</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

5. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối năm		Đầu năm	
	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 VND tương ứng với 20% vốn điều lệ.

6. Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
<b>Phải trả người bán</b>	<b>2.446.566.404</b>	<b>18.853.070.942</b>
Công ty TNHH Kim Thành	1.035.500.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đại Lợi	600.000.000	-
Công ty CP Đầu tư 566	-	12.124.988.042
Công ty TNHH Phúc Hưng	-	2.055.335.000
Công ty CP đầu tư DV TM Tân Thịnh	811.066.404	2.322.419.700
Công ty TNHH Sơn Huyền	-	2.350.328.200
<b>Các khoản phải trả người bán khác</b>	<b>316.274.034</b>	<b>2.691.420.354</b>
<b>Cộng</b>	<b>2.762.840.438</b>	<b>21.544.491.296</b>

7. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Nội dung	Đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Cuối năm
Thuế Giá trị gia tăng	-	13.980.947.212	11.094.343.265	2.886.603.947
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.911.795.023	4.347.388.766	1.995.470.468	4.263.713.321
<b>Cộng</b>	<b>1.911.795.023</b>	<b>4.347.388.766</b>	<b>1.995.470.468</b>	<b>7.150.317.268</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

8. Vốn chủ sở hữu

a) 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	-	17.829.021.237	17.829.021.237
Giảm khác	-	14.383.093.084	14.383.093.084
Số dư cuối năm	116.000.000.000	12.411.898.810	128.411.898.810
<b>KỲ NÀY</b>			
Số dư đầu năm	116.000.000.000	12.411.898.810	128.411.898.810
Lãi	-	16.349.190.603	16.349.190.603
Chia cổ tức	-	11.600.000.000	11.600.000.000
Số dư cuối năm	116.000.000.000	17.161.089.413	133.161.089.413

b) Chi tiết vốn chủ sở hữu

Tại thời điểm 31/12/2016, theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, tổng số vốn điều lệ của Tổng Công ty là 116.000.000.000 VND. Tình hình góp vốn cụ thể như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
<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>
<b>Cổ phiếu</b>		
	Cuối năm	Đầu năm
- 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 VND/cổ phiếu.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B 09 - DN**

**c) Phân phối lợi nhuận**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đầu năm	12.411.898.810	8.965.970.657
Tổng lợi nhuận trước thuế phát sinh trong năm	20.696.579.369	22.880.804.040
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	4.347.388.766	5.051.782.803
Lợi nhuận sau thuế	16.349.190.603	17.829.021.237
Giảm điều chỉnh lợi nhuận chưa phân phối năm 2014	-	133.093.084
Phát hành cổ phiếu thưởng cho CBCNV	-	2.650.000.000
Chia cổ tức	11.600.000.000	11.600.000.000
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm</b>	<b>17.161.089.413</b>	<b>12.411.898.810</b>

**VII. 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**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	149.687.478.758	148.660.285.593
Doanh thu xây lắp và giải phóng mặt bằng	68.714.864.241	42.581.594.762
Doanh thu kinh doanh bất động sản	80.972.614.517	106.078.690.831
Các khoản giảm trừ	-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>149.687.478.758</b>	<b>148.660.285.593</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Giá vốn của xây lắp và giải phóng mặt bằng	59.671.362.499	36.092.931.932
Giá vốn kinh doanh bất động sản	60.701.382.369	84.278.262.089
<b>Cộng</b>	<b>120.372.744.868</b>	<b>120.371.194.021</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.538.866	13.636.132
<b>Cộng</b>	<b>3.538.866</b>	<b>13.636.132</b>

**4. Chi phí tài chính**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lãi tiền vay	472.500.000	986.022.933
<b>Cộng</b>	<b>472.500.000</b>	<b>986.022.933</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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.

5.1. Thuế suất

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

5.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	20.696.579.369	22.880.804.040
Điều chỉnh tăng	1.006.983.050	81.845.065
Điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận trước thuế trước điều chỉnh lỗ năm trước	21.703.562.419	22.962.649.105
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.347.388.766	5.051.782.803

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. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	16.349.190.603	17.829.021.237
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông	11.600.000	11.405.556
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.409	1.563

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	58.328.951.785	98.226.542.045
Chi phí nhân công	2.810.568.000	3.501.222.376
Khấu hao tài sản cố định	5.954.544.299	3.389.786.472
Chi phí khác	841.109.673	576.077.384
Cộng	67.935.173.757	105.693.628.277

VIII. 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 31 tháng 12 năm 2016.

2. Các khoản cam kết

Tổng Công ty không có khoản cam kết thuê hoạt động nào tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

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 31/12/2016, 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 năm	Đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.581.209.182	435.603.003
Phải thu khách hàng và phải thu khác	18.828.979.009	18.113.040.665
Đầu tư dài hạn	1.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>22.410.188.191</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	3.367.122.238	22.152.978.796
<b>Cộng</b>	<b>3.367.122.238</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.

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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

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 31/12/2016, 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 trội giữa nợ phải trả đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU 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:

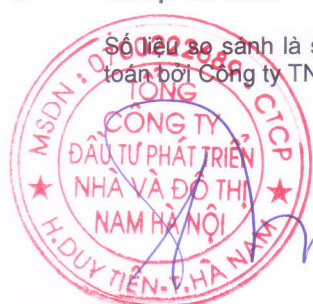
Khoản mục	Dưới 1 năm	Từ 1 năm - 5 năm	Tổng
<b>NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH</b>			
<b>Cuối năm</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	3.367.122.238	-	3.367.122.238
<b>Cộng</b>	<b>3.367.122.238</b>	<b>-</b>	<b>3.367.122.238</b>
<b>Đầu năm</b>			
Các khoản vay	14.000.000.000	-	14.000.000.000
Phải trả người 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 năm</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.581.209.182	-	2.581.209.182
Phải thu khách hàng và phải thu khác	18.828.979.009	-	18.828.979.009
Đầu tư dài hạn	-	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>21.410.188.191</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>22.410.188.191</b>
<b>Đầu năm</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. Sự kiện sau ngày khóa sổ**

Tổng Công ty không có sự kiện sau ngày khóa sổ nào cần phải trình bày tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2016.

**6. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu 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.



Nguyễn Hồng Thái  
 Tổng Giám đốc  
 Hà Nam, ngày 07 tháng 03 năm 2017

Nguyễn Hoàng Đạo  
 Kế toán trưởng

Tạ Ngọc Nhất  
 Lập biểu