

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016



**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 39

H.T.H \* 10.2023

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

### Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

#### Hội đồng quản trị

Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Phó chủ tịch
Bà Đào Thu Thủy	Phó chủ tịch
Ông Hán Công Khanh	Thành viên
Ông Đoàn Văn Tuấn	Thành viên

#### Ban Tổng giám đốc

Ông Đoàn Văn Tuấn	Tổng giám đốc
Bà Đào Thu Thủy	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Quang Tùng	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 12/03/2016)
Ông Lại Hồng Thanh	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Dũng	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Đức Minh	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Thái Bình	Phó Tổng giám đốc
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp	Phó Tổng giám đốc kinh tế (bổ nhiệm ngày 24/3/2016)
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự (bổ nhiệm ngày 21/12/2016)
Ông Đỗ Hữu Dũng	Phó Tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 17/10/2016, miễn nhiệm ngày 17/12/2016)

### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, 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 hợp nhất. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng 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 phán 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 hợp nhất. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM**



**Đinh Thị Minh Hằng**

Phó Tổng giám đốc

(Theo Giấy ủy quyền số 10/2014/UQ-TN ngày 14/10/2014)

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2017



Số : 225.-17/BC-TC/III-VAE

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2017

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông**  
**Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 21 tháng 03 năm 2017, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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.

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

## Ý kiến của Kiểm toán viên

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



**Phạm Hùng Sơn**

Phó Tổng giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0813-2013-034-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

**Nguyễn Vũ Huy**

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2327-2013-034-1

0222  
CÔNG TY  
TRÁCH NHIỆM H  
ÁN VÀ Đ  
T N  
Y - T



Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2016	01/01/2016
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>351.013.741.257</b>	<b>318.147.881.946</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>54.935.766.823</b>	<b>32.765.656.912</b>
1 Tiền	111	V.1.	54.935.766.823	32.765.656.912
<b>II Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.4.</b>	<b>16.200</b>	<b>16.200</b>
1 Chứng khoán kinh doanh	121		60.428	60.428
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(44.228)	(44.228)
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>221.909.579.367</b>	<b>200.637.950.508</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	201.146.523.864	181.563.524.727
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5.	8.945.139.927	5.932.573.119
5 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.3.	2.717.747.000	428.947.000
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	9.814.594.701	13.357.154.760
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(714.426.125)	(644.249.098)
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>73.755.026.822</b>	<b>84.170.518.043</b>
1 Hàng tồn kho	141	V.8.	73.755.026.822	84.170.518.043
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>413.352.045</b>	<b>573.740.283</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12.	413.352.045	2.234.848
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	571.505.435
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15.	-	-
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>97.947.573.567</b>	<b>136.436.979.970</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.260.084.438</b>	<b>4.124.421.056</b>
5 Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.3.	901.214.000	901.214.000
6 Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	1.358.870.438	3.223.207.056
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>42.120.033.171</b>	<b>44.431.271.114</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	38.964.847.176	41.247.129.119
- Nguyên giá	222		69.548.933.345	67.676.044.256
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(30.584.086.169)	(26.428.915.137)
2 Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.11.	3.155.185.995	3.184.141.995
- Nguyên giá	228		3.298.111.989	3.298.111.989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(142.925.994)	(113.969.994)
<b>III Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.9.</b>	<b>16.629.725.090</b>	<b>3.140.946.781</b>
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		16.629.725.090	3.140.946.781
<b>V Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.4.</b>	<b>34.037.814.646</b>	<b>83.285.441.394</b>
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		13.671.743.646	59.248.212.986
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		20.428.105.501	24.286.147.501
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(62.034.501)	(249.419.093)
5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	500.000
<b>VI Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.899.916.222</b>	<b>1.454.899.625</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	2.899.916.222	1.454.899.625
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>448.961.314.824</b>	<b>454.584.861.916</b>

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)



Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016  
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>315.789.899.919</b>	<b>331.878.054.607</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>251.829.414.358</b>	<b>204.435.619.545</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	100.713.182.341	81.151.894.587
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	63.288.893.248	24.809.390.079
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	3.607.166.071	16.580.753.813
4 Phải trả người lao động	314		11.828.400.985	10.411.427.942
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	1.594.728.152	1.177.934.713
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	53.931.005.113	50.510.289.992
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	14.281.233.351	17.807.269.401
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.584.805.097	1.986.659.018
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>63.960.485.561</b>	<b>127.442.435.062</b>
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	20.009.547.521	18.011.778.314
7 Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	15.504.022.247	62.309.256.250
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	27.807.738.474	46.373.048.990
11 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21.	639.177.319	748.351.508
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>133.171.414.905</b>	<b>122.706.807.309</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.20.	<b>133.171.414.905</b>	<b>122.706.807.309</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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		651.034.891	651.034.891
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		1.514.645.938	622.187.401
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		19.919.234.740	11.922.472.528
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3.904.872.260	4.010.892.750
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		16.014.362.480	7.911.579.778
13 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		11.086.499.336	9.511.112.489
<b>II Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>448.961.314.824</b>	<b>454.584.861.916</b>

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM

Người lập

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Oanh



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng



Mẫu số B 02 - DN/HN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2016	Năm 2015
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	309.377.800.306	291.575.564.974
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		4.622.704	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		309.373.177.602	291.575.564.974
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	291.533.504.708	259.842.179.141
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		17.839.672.894	31.733.385.833
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	21.862.246.681	173.101.372
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	4.227.972.001	6.244.255.415
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.366.545.915	6.225.585.914
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		569.489.801	2.034.291.300
9 Chi phí bán hàng	25		-	-
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	15.142.983.082	12.211.399.146
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		20.900.454.293	15.485.123.944
12 Thu nhập khác	31	VI.5.	99.045.551	598.893.656
13 Chi phí khác	32	VI.6.	520.025.389	4.308.266.150
14 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(420.979.838)	(3.709.372.494)
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		20.479.474.455	11.775.751.450
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8.	3.121.791.361	3.668.979.160
17 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.9.	(109.174.189)	(201.610.914)
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		17.466.857.283	8.308.383.200
19 Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		16.014.362.480	7.911.579.770
20 Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		1.452.494.803	396.803.420
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11.	1.465	73

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc





Nguyễn Thị Oanh

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng



Mẫu số B 03 - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		20.479.474.455	11.775.751.450
2. Điều chỉnh cho các khoản			(13.330.626.535)	12.229.702.901
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		4.320.382.088	4.324.751.859
- Các khoản dự phòng	03		(117.207.565)	2.095.452.520
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(2.069.787)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(21.900.346.973)	(414.017.605)
- Chi phí lãi vay	06		4.366.545.915	6.225.585.914
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		7.148.847.920	24.005.454.351
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(17.223.312.692)	(7.104.996.360)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		10.415.491.221	56.076.276.603
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		10.569.793.279	(38.694.275.161)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.856.133.794)	(686.370.695)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.081.757.751)	(5.259.010.315)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.658.943.580)	(3.742.732.545)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(177.928.778)	(3.149.593.821)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2.136.055.825	21.444.752.057
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(5.706.476.198)	(7.423.704.408)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		400.000.000	133.248.747
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.288.800.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		500.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(781.900.000)	(7.846.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		49.646.921.539	1.913.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.859.316.921	326.064.872
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		48.129.562.262	(12.897.390.789)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.900.000.000
3. Tiền thu từ đi vay	33		30.838.553.764	93.414.149.636
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(52.929.900.330)	(104.647.613.477)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	(58.660.998)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.004.161.610)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(28.095.508.176)	(9.392.124.839)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		22.170.109.911	(844.763.571)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		32.765.656.912	33.608.350.696
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	2.069.787
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.01	54.935.766.823	32.765.656.912

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM

Người lập

Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Oanh

Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

### I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Xây dựng Thành Nam được thành lập ngày 01/06/1993 theo Quyết định số 2162/QĐ-UB của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội, sau đó được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103003621 ngày 04/02/2004 (đăng ký lần đầu) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 15 lần thay đổi Giấy đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 15 ngày 24/07/2015 thì Vốn điều lệ của Công ty là **100.000.000.000** đồng (Một trăm tỷ đồng).

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là CSC.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Hoàn thiện công trình xây dựng; Cho thuê xe có động cơ;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính: Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tư vấn tài chính, kế toán, kiểm toán, thuế, chứng khoán); Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Cơ sở lưu trú ngắn ngày;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hoá; Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng;
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ; Vận chuyển hành khách bằng ô tô theo hợp đồng và tuyến cố định;
- Bán buôn khí đốt và các sản phẩm liên quan; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp; Sản xuất máy khai thác mỏ và xây dựng;
- Sản xuất các thiết bị nâng, hạ và bốc xếp; Sản xuất sản phẩm khắc bằng kim loại; các dịch vụ xử lý, gia công, kim loại;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại, thùng, bể chứa và nồi hơi; Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao; Sản xuất thủy tinh và sản phẩm từ thủy tinh;
- Sản xuất hóa chất (trừ hóa chất Nhà nước cấm); Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Khai thác gỗ và lâm sản (trừ các loại Nhà nước cấm); Hoạt động của các đại lý du lịch, kinh doanh tua du lịch;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản: Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ đầu giá bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
- Đại lý mua, đại lý bán và ký gửi hàng hóa; Kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất và buôn bán: vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị xây dựng, tấm trần, vật liệu chống thấm, đồ dùng gia dụng, hàng trang trí nội thất, hàng thủ công mỹ nghệ;
- Xây lắp đường dây và trạm biến áp đến 35KV; Lắp đặt điện nước, điện lạnh, trang trí nội ngoại thất công trình;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật cơ sở hạ tầng;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;  
(Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm - Hoàng Liệt - Hoàng Mai - Hà Nội

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty có 01 Chi nhánh: Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam

Địa chỉ: 99 Vạn Kiếp, phường 3, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh

**Danh sách các Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 như sau:**

- |  |   |
|--|---|
| a) Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam     | <ul style="list-style-type: none"><li>- Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội</li><li>- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 55,87%</li><li>- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 55,87%</li><li>- Hoạt động chính: Xây dựng cầu, đường</li></ul>                    |
| b) Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam | <ul style="list-style-type: none"><li>- Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội</li><li>- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 53,3%</li><li>- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 53,3%</li><li>- Hoạt động chính: Xây dựng dân dụng</li></ul>                        |
| c) Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô               | <ul style="list-style-type: none"><li>- Địa chỉ: Tầng 4, Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội</li><li>- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%</li><li>- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%</li><li>- Hoạt động chính: Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng.</li></ul> |
| d) Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh      | <ul style="list-style-type: none"><li>- Địa chỉ: Phòng 501, Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội</li><li>- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 53,27%</li><li>- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 53,27%</li><li>- Hoạt động chính: Kinh doanh thương mại</li></ul>       |

**Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:**

- |  |   |
|--|---|
| a) Công ty TNHH Kinh Thành Nam                           | <ul style="list-style-type: none"><li>- Địa chỉ: Số 2, Đường TS17, Khu công nghiệp Tiên Sơn, Tỉnh Bắc Ninh</li><li>- Tỷ lệ phần sở hữu: 25,9%</li><li>- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,9%</li></ul> |
| b) Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam            | <ul style="list-style-type: none"><li>- Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt,</li><li>- Tỷ lệ phần sở hữu: 25%</li><li>- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25%</li></ul>                         |
| c) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển công nghệ Thành Nam | <ul style="list-style-type: none"><li>- Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội</li><li>- Tỷ lệ phần sở hữu: 46,84%</li><li>- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 46,84%</li></ul> |
| d) Công ty TNHH BMS Thành Nam                            | <ul style="list-style-type: none"><li>- Địa chỉ: Cụm CN. Ngọc Liệt, Quốc Oai, Hà Nội</li><li>- Tỷ lệ phần sở hữu: 25,09%</li><li>- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,09%</li></ul>                     |
| e) Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN           | <ul style="list-style-type: none"><li>- Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội</li><li>- Tỷ lệ phần sở hữu: 20,68%</li><li>- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20,68%</li></ul> |



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

### 6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

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

### 1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và 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 kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, 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.

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này.

## IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

### 1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2016. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

### Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

### Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết của Công ty được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của các công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau ngày mua.

Phần lỗ của Công ty liên kết mà Công ty phải chia sẻ vượt quá lợi ích của Công ty trong công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Công ty có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.

## 2. Công cụ tài chính

### Ghi nhận ban đầu

*Tài sản tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

*Công nợ tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

### Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

## 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003.

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

### Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

**5. Nguyên tắc kê toán nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Nợ phải thu không ghi cao hơn giá trị phải thu hồi.

Phải thu 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 chất thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua - bán.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn của các khoản phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi, căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

**6. Nguyên tắc ghi nhận 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 ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên.

Tại ngày 31/12/2016, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

**7. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ**

**7.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao &lt;năm&gt;</i>
Nhà cửa vật kiến trúc	25
Máy móc, thiết bị	6 - 7
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	6 - 7
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5

### 7.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm kế toán và quyền sử dụng đất không thời hạn

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình. TSCĐ vô hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao &lt;năm&gt;</i>
- Phần mềm kế toán	3

Riêng quyền sử dụng đất không xác định thời gian sử dụng không được trích khấu hao theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

### 8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí xây dựng công trình thi công tầng tum chống nóng tòa nhà Cotana Group, chi phí xây dựng nhà ở công nhân - cụm công nghiệp Ngọc Liệt, chi phí mua nhà tại khu Viglacera 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 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.

### 9. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

30/12  
ĐI NI  
NHIE  
BÁN  
ỆT  
ẢY



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Chi phí trả trước bao gồm các khoản chi phí công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, chi phí sửa chữa tài sản và chi phí thuê nhà được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

### 10. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

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 được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

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

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

### 12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là khoản chi phí lãi vay phải trả và khoản trích trước chi phí giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán.

- Chi phí lãi vay phải trả được căn cứ trên hợp đồng vay quy định trả lãi vay sau, thực tế chưa chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí của kỳ báo cáo. Giá trị ghi nhận được xác định dựa vào hợp đồng, khế ước vay và thời gian vay thực tế.

- Việc ghi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn của các công trình được tuân thủ các nguyên tắc:

Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho bất động sản đã được xác định là đã bán trong kỳ. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong hợp đồng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng.

### 13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty trong kỳ kế toán là khoản doanh thu nhận trước tiền của khách hàng đã ứng trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản là tòa nhà Cotana tại Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội.

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận lãi từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và 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.

Nguyên tắc phân phối lợi nhuận, cổ tức: Công ty thực hiện việc phân phối lợi nhuận, chia cổ tức theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 01/2016/NQĐHCĐ-TN ngày 26/04/2016.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu cho thuê thiết bị, văn phòng, doanh thu cung cấp dịch vụ khác, doanh thu hợp đồng xây dựng và Doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, thu cổ tức và doanh thu kinh doanh chứng khoán.

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. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng.

**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 ngày kết thúc niên độ 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.

Doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay, được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu từ việc thu cổ tức được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức, căn cứ vào Biên bản họp Hội đồng cổ đông, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu từ hoạt động mua, bán chứng khoán được ghi nhận bằng số chênh lệch giữa giá bán lớn hơn giá gốc, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác".

Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong năm.

**16. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán của Công ty bao gồm giá vốn hoạt động xây lắp và giá vốn dịch vụ.

Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong năm.

Giá vốn hoạt động xây lắp được tập hợp và ghi nhận tương ứng với doanh thu ghi nhận trong năm được xác định

- + Đối với các công trình do Công ty giao khoán cho các đội thi công thì giá vốn được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh phù hợp với tỉ lệ giao khoán trong hợp đồng và doanh thu ghi nhận trong năm.

10/12  
CỔ  
PHN  
TỔ  
VIỆ  
GIÁ



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

- + Đối với các công trình do Công ty trực tiếp thi công thì giá vốn được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu ghi nhận trong năm.

**17. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay và các khoản chi phí tài chính khác.

**18. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

**18.1 Các nghĩa vụ về thuế**

**Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT là 10%.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

**Thuế khác**

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

**1. Tiền**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	1.338.443.129	1.245.367.756



Mẫu B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Tiền gửi ngân hàng	53.597.323.694	31.520.289.156
<b>Cộng</b>	<b>54.935.766.823</b>	<b>32.765.656.912</b>

**2. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2016		01/01/2016	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị - HUD	27.670.700.899	-	37.458.959.434	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Bất động sản Hudland	18.509.691.121	-	40.653.136.333	-
Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng -TCT Thủy tinh và Gốm Xây dựng	4.340.093.833	-	10.915.056.160	-
Công ty CP Kinh doanh phát triển nhà và Đô thị Hà Nội	5.297.213.556	-	7.278.213.556	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	15.669.601.286	-	12.875.567.455	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội	2.641.513.743	-	2.641.513.743	-
Công ty TNHH BOT Quốc lộ 6 - Hòa Lạc - Hòa Bình	2.681.644.841	-	9.299.429.456	-
Ban Quản lý dự án công trình Công cộng	4.201.544.000	-	4.201.544.000	-
Công ty Phát triển số 1- TNHH Một thành viên	2.674.952.164	-	2.674.952.164	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	30.494.113.442	-	1.961.341.539	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	86.965.454.979	714.426.125	51.603.810.887	644.249.098
<b>Cộng</b>	<b>201.146.523.864</b>	<b>714.426.125</b>	<b>181.563.524.727</b>	<b>644.249.098</b>

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

**3. Phải thu về cho vay**

	31/12/2016		01/01/2016	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>2.717.747.000</b>	-	<b>428.947.000</b>	-
Ông Khuất Văn Mậu	428.947.000	-	428.947.000	-
Nguyễn Huy Đức	698.800.000	-	-	-
Nguyễn Quang Huy	500.000.000	-	-	-
Đào Mạnh Hải	500.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	590.000.000	-	-	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>901.214.000</b>	-	<b>901.214.000</b>	-
Nguyễn Tấn Thịnh	520.000.000	-	520.000.000	-
Các đối tượng khác	381.214.000	-	381.214.000	-
<b>Cộng</b>	<b>3.618.961.000</b>	-	<b>1.330.161.000</b>	-



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM**  
Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm - Hoàng Liệt - Hoàng Mai - Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016			01/01/2016		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>4. Các khoản đầu tư tài chính</b>						
a) Chứng khoán kinh doanh	60.428	44.228	16.200	60.428	44.228	16.200
Tổng giá trị cổ phiếu;	60.428	44.228	16.200	60.428	44.228	16.200
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60.428	44.228	16.200	60.428	44.228	16.200
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
			31/12/2016			01/01/2016
	Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá trị ghi số
Đầu tư trái phiếu Chính Phủ	-	-	-	500.000	-	500.000
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
+ Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
			31/12/2016			01/01/2016
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty TNHH Kính Thành Nam	2.070.000.000	-	2.641.403.548	2.070.000.000	-	2.639.980.195
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400.000.000	-	608.452.549	400.000.000	-	582.609.373
Công ty CP Đầu tư Phát triển công nghệ Thành Nam	5.781.900.000	-	6.386.820.031	5.000.000.000	-	5.086.579.478
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4.311.878.500	-	3.330.699.529	4.311.878.500	-	3.323.901.222
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600.000.000	-	704.367.989	600.000.000	-	687.283.577
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	-	-	-	9.473.115.000	-	9.475.682.640
Công ty CP ComaLand Đầu tư và Phát triển Bất động sản	-	-	-	38.019.850.000	-	37.452.176.501
<b>Cộng</b>	<b>13.163.778.500</b>	-	<b>13.671.743.646</b>	<b>59.874.843.500</b>	-	<b>59.248.212.986</b>
+ Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	14.000.000.000	-	14.000.000.000	14.000.000.000	-	14.000.000.000
Công ty CP Thương mại & Xây dựng Kinh Đô	59.360.200	-	59.360.200	59.360.200	96.231	59.263.969

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM**  
Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm - Hoàng Liệt - Hoàng Mai - Hà Nội

	Mẫu số B 09 - DN/HN					
<b>BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)</b>						
<i>(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)</i>						
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	550.000.000	46.143.553	503.856.447	550.000.000	43.198.339	506.801.661
Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera	-	-	-	3.858.042.000	-	3.858.042.000
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản Hudland (*)	3.147.000.000	-	3.147.000.000	3.147.000.000	-	3.147.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam	1.637.727.613	15.890.948	1.621.836.665	1.637.727.613	206.124.523	1.431.603.090
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	534.017.688	-	534.017.688	534.017.688	-	534.017.688
Công ty CP Hudland thương mại và dịch vụ	500.000.000	-	500.000.000	500.000.000	-	500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>20.428.105.501</b>	<b>62.034.501</b>	<b>20.366.071.000</b>	<b>24.286.147.501</b>	<b>249.419.093</b>	<b>24.036.728.408</b>

(\*) Khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư phát triển Bất động sản Hudland gồm 60.000.000 VND là của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thành Nam và 3.087.000.000 VND là của Ông Đào Ngọc Thanh theo Ủy quyền ngày 10/10/2014 của Ông Đào Ngọc Thanh.



Mẫu B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

5. Trả trước cho người bán	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>		
Công ty TNHH Kinh doanh vật tư và vận chuyển Hà Trang	3.674.257.321	3.674.257.321
Các đối tượng khác	5.270.882.606	2.258.315.798
<b>Cộng</b>	<b>8.945.139.927</b>	<b>5.932.573.119</b>

*b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2*

6. Phải thu khác	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>a) Ngắn hạn</i>	<b>9.814.594.701</b>	-	<b>13.357.154.760</b>	-
Tạm ứng	5.114.465.829	-	10.065.935.311	-
Kinh phí công đoàn	32.435.089	-	-	-
Phải thu BHXH	65.480.554	-	214.340.973	-
Phải thu BHYT	893.565	-	181.583.588	-
Phải thu BHTN	397.140	-	34.563.983	-
Phải thu khác	3.973.989.429	-	2.859.630.905	-
<i>Công ty TNHH MTV Thực phẩm Hà Nội</i>	-	-	1.343.091.973	-
<i>Nguyễn Thanh Dương</i>	870.000.000	-	1.000.000.000	-
<i>Đặng Thu Vịnh</i>	-	-	270.000.000	-
<i>Đối tượng khác</i>	3.103.989.429	-	246.538.932	-
Ký quỹ, ký cược	626.933.095	-	1.100.000	-
<i>b) Dài hạn</i>	<b>1.358.870.438</b>	-	<b>3.223.207.056</b>	-
Ký cược, ký quỹ;	4.000.000	-	5.444.618	-
Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera	1.186.990.438	-	3.049.882.438	-
Phải thu khác	167.880.000	-	167.880.000	-
<b>Cộng</b>	<b>11.173.465.139</b>	-	<b>16.580.361.816</b>	-

Đơn vị tính: VND

7. Nợ xấu	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi;	2.231.587.203	1.517.161.078	1.432.423.787	788.174.689
<i>Công ty CP Tư vấn &amp; Thương mại Thăng Long</i>	78.796.850	-	78.796.850	-
<i>Viện Kiểm sát Nhân dân thành phố Hà Nội</i>	46.443.703	-	46.443.703	-
<i>Ban Quản lý dự án Quận Long Biên</i>	7.169.000	-	7.169.000	-
<i>Công ty CP Đầu tư &amp; Thương mại PFV</i>	12.358.500	-	12.358.500	-

Đơn vị tính: VND

Mẫu B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Công ty CP Đầu tư xây dựng Hà Nội H&H	92.200.000	-	92.200.000	-
Công ty CP Thương mại và Du lịch Thanh niên	36.000.000	-	36.000.000	-
Công ty CP Địa ốc SKP	36.405.229	-	36.405.229	10.921.569
Công ty TNHH Nhà nước MTV dệt 8/3	29.553.361	-	29.553.361	-
Công ty CP Xây dựng dân dụng công nghiệp Vinapetro	-	-	263.845.137	263.845.137
Công ty CP Xây dựng và Lắp máy điện nước số 3	-	-	155.333.332	155.333.332
Công ty CP Xây dựng HUD 101	104.050.588	-	104.050.588	-
Công ty TNHH MTV Công nghệ thông tin Dung Quất - Quảng Ngãi	137.284.299	-	137.284.299	-
Các đối tượng khác	1.651.325.673	1.517.161.078	432.983.788	358.074.651
<b>Cộng</b>	<b>2.231.587.203</b>	<b>1.517.161.078</b>	<b>1.432.423.787</b>	<b>788.174.689</b>

**8. Hàng tồn kho**

	31/12/2016		01/01/2016	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	73.755.026.822	-	84.170.518.043	-
Công trình 671 Hoàng Hoa Thám - tòa nhà 21 tầng	-	-	21.007.517.176	-
Công trình liền kề Đông Sơn - Thanh Hóa	3.412.068.675	-	3.048.806.857	-
Công trình Việt Hưng - phần móng và thân	7.887.995.117	-	7.887.995.117	-
Hoàn thiện công trình công cộng hỗn hợp MBland	7.803.914.102	-	-	-
Khu đô thị mới lô 27 Bắc Đại Kim mở rộng	-	-	6.442.551.364	-
Nhà 11 tầng lô 26 Bắc Đại Kim	3.553.148.288	-	2.252.992.617	-
Các công trình dở dang khác	51.097.900.640	-	43.530.654.912	-
<b>Cộng</b>	<b>73.755.026.822</b>	<b>-</b>	<b>84.170.518.043</b>	<b>-</b>

**9. Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
Thị công tầng tum chống nóng toà nhà Cotana Group	1.427.510.733	1.415.610.733
Công trình công cộng VP5 Linh Đàm	-	1.725.336.048
Chi phí xây dựng nhà ở công nhân- cụm CN Ngọc Liệt	2.204.762.616	-
Mua nhà tại khu Viglacera	12.997.451.741	-
<b>Cộng</b>	<b>16.629.725.090</b>	<b>3.140.946.781</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá								
Số dư ngày 01/01/2016	37.953.504.331	17.872.950.811	9.181.985.678	1.378.603.436	1.289.000.000	67.676.044.256		
Mua trong năm	-	1.358.500.000	976.025.453	-	-	2.334.525.453		
Tặng khác	-	294.002.352	-	-	-	294.002.352		
Thanh lý, nhượng bán	-	(461.636.364)	-	-	-	(461.636.364)		
Giảm khác	-	-	(255.776.187)	(38.226.165)	-	(294.002.352)		
Số dư ngày 31/12/2016	37.953.504.331	19.063.816.799	9.902.234.944	1.340.377.271	1.289.000.000	69.548.933.345		
Giá trị hao mòn lũy kế								
Số dư ngày 01/01/2016	5.715.355.862	14.723.214.082	5.023.107.345	644.987.848	322.250.000	26.428.915.137		
Khấu hao trong năm	1.046.382.916	1.652.018.015	922.430.849	240.927.640	429.666.668	4.291.426.088		
Tặng khác	-	266.251.620	-	-	-	266.251.620		
Thanh lý, nhượng bán	-	(136.255.056)	-	-	-	(136.255.056)		
Giảm khác	-	-	(255.803.234)	(10.448.386)	-	(266.251.620)		
Số dư ngày 31/12/2016	6.761.738.778	16.505.228.661	5.689.734.960	875.467.102	751.916.668	30.584.086.169		
Giá trị còn lại								
Tại ngày 01/01/2016	32.238.148.469	3.149.736.729	4.158.878.333	733.615.588	966.750.000	41.247.129.119		
Tại ngày 31/12/2016	31.191.765.553	2.558.588.138	4.212.499.984	464.910.169	537.083.332	38.964.847.176		

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 35.315.368.258 VND

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 10.065.726.395 VND

Mẫu B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**11. Tài sản cố định vô hình**

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Đơn vị tính: VND	
			Cộng	
Nguyên giá				
Số dư ngày 01/01/2016	3.153.499.999	144.611.990	3.298.111.989	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	
Số dư ngày 31/12/2016	3.153.499.999	144.611.990	3.298.111.989	
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư ngày 01/01/2016	-	113.969.994	113.969.994	
Khấu hao trong năm		28.956.000	28.956.000	
Số dư ngày 31/12/2016	-	142.925.994	142.925.994	
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2016	3.153.499.999	30.641.996	3.184.141.995	
Tại ngày 31/12/2016	3.153.499.999	1.685.996	3.155.185.995	

**12. Chi phí trả trước**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	413.352.045	2.234.848
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	233.352.045	2.234.848
Chi phí thuê nhà	180.000.000	-
<i>b) Dài hạn</i>	2.899.916.222	1.454.899.625
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.856.412.281	1.387.611.820
Chi phí thuê văn phòng	-	43.594.231
Chi phí sửa chữa tài sản	43.503.941	23.693.574
<b>Cộng</b>	<b>3.313.268.267</b>	<b>1.457.134.473</b>

**13. Phải trả người bán**

	31/12/2016 VND		01/01/2016 VND	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<i>a) Ngắn hạn</i>				
Công ty CP Đầu tư xây dựng Lam Sơn	-	-	3.493.913.930	3.493.913.930
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	6.081.157.515	6.081.157.515	6.081.157.515	6.081.157.515
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3.573.176.543	3.573.176.543	3.459.824.931	3.459.824.931
Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại Hùng Vĩ	16.582.151.595	16.582.151.595	2.595.466.995	2.595.466.995
Công ty Cổ phần TNC 17 Việt Nam	1.583.748.682	1.583.748.682	6.449.870.253	6.449.870.253
Công ty TNHH Thương mại vận tải và xây dựng Minh	-	-	1.550.563.381	1.550.563.381
Công ty TNHH Đầu tư & Xây dựng công trình 656	5.248.019.350	5.248.019.350	6.585.439.350	6.585.439.350



Mẫu B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Công ty CP Tư vấn xây dựng và Thương mại Nam Thăng Long	-	-	1.493.682.881	1.493.682.881
Công ty TNHH Hương Minh	687.715.500	687.715.500	1.487.715.500	1.487.715.500
Các đối tượng khác	66.957.213.157	66.957.213.157	47.954.259.851	47.954.259.851
<b>Cộng</b>	<b>100.713.182.341</b>	<b>100.713.182.341</b>	<b>81.151.894.587</b>	<b>81.151.894.587</b>

b) Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

**14. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Cục Thuế tỉnh Hải Dương	6.807.710.929	9.444.741.352
Công ty CP Địa ốc MB	42.000.000.000	-
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	3.087.752.440	3.087.752.440
Cục Quản trị Ngân hàng Nhà nước	-	2.352.818.251
Các đối tượng khác	11.393.429.879	9.924.078.036
<b>Cộng</b>	<b>63.288.893.248</b>	<b>24.809.390.079</b>

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2016	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2016
<i>a) Phải nộp</i>				
Thuế giá trị gia tăng	8.553.334.232	4.651.638.880	12.500.079.583	704.893.529
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	3.715.387.870	3.327.783.209	4.658.943.580	2.384.227.499
Thuế Thu nhập cá nhân	304.466.237	718.229.005	613.009.938	409.685.304
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	270.644.698	431.006.244	701.649.942	1.000
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	3.736.920.776	289.263.293	3.917.825.330	108.358.739
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	15.000.000	15.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>16.580.753.813</b>	<b>9.432.920.631</b>	<b>22.406.508.373</b>	<b>3.607.166.071</b>

**16. Chi phí phải trả**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Chi phí lãi vay	543.884.247	487.930.237
Chi phí kiểm toán	27.272.728	13.636.364
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm BĐS đã bán	855.824.988	-
Trích trước chi phí các hạng mục công trình hoàn thành	167.746.189	602.277.203
Trích trước các chi phí khác	-	74.090.909
<b>Cộng</b>	<b>1.594.728.152</b>	<b>1.177.934.713</b>

**17. Phải trả khác**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<i>a) Ngắn hạn</i>		
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	550.217.626	749.886.359



Mẫu B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Phải trả các đội, xí nghiệp về chi phí thi công, xây dựng (1)	18.845.093.657	45.981.398.638
Các khoản phải trả, phải nộp khác	34.535.693.830	3.779.004.995
<i>Phải trả cho các cá nhân tiền bán cổ phần của Công ty CP Comaland</i>	<i>31.788.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Đầu tư và Phát triển Bất động sản</i>		
Các khoản phải trả khác	2.747.693.830	3.779.004.995
<b>b) Dài hạn</b>	<b>15.504.022.247</b>	<b>62.309.256.250</b>
Đào Ngọc Thanh (2)	8.206.616.484	4.856.616.484
Đặng Thu Vịnh	94.721.170	94.721.170
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thành Nam (3)	496.248.768	4.843.091.973
Phải trả các cá nhân tiền góp vốn vào Dự án Khu đô thị Đông Sơn, Thanh Hóa	5.250.000.000	20.250.000.000
Khách hàng của Sàn BĐS Thành Nam (4)	956.435.825	3.746.826.623
Nhận ủy thác đầu tư	500.000.000	28.518.000.000
<i>Phạm Mạnh Long</i>	<i>-</i>	<i>17.203.000.000</i>
<i>Lê Thị Vân Anh</i>	<i>-</i>	<i>3.989.000.000</i>
<i>Nguyễn Nam Cường</i>	<i>500.000.000</i>	<i>500.000.000</i>
<i>Đặng Ngọc Bích</i>	<i>-</i>	<i>6.826.000.000</i>
<b>Cộng</b>	<b>69.435.027.360</b>	<b>112.819.546.242</b>

(1) Phải trả các đội, xí nghiệp về chi phí thi công, xây dựng công trình theo các hợp đồng giao khoán giữa Công ty và các đội, xí nghiệp đã được các đội, xí nghiệp hoàn chứng từ thanh toán và chưa được Công ty thanh toán.

(2) Khoản phải trả ông Đào Ngọc Thanh phản ánh số tiền mà ông Đào Ngọc Thanh đã ủy thác để Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam đầu tư vào cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland.

(3) Khoản phải trả Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam phản ánh số tiền mà Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam ủy thác để Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam đầu tư vào các dự án của Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland.

(4) Khoản phải trả khách hàng của sàn Bất động sản Thành Nam phản ánh số tiền phải trả cho các khách hàng góp vốn theo các hợp đồng góp vốn và phân chia diện tích căn hộ chung cư, chỗ để xe ô tô với Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam vào Dự án Khu nhà ở Viglacera mà Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam đã ký hợp đồng góp vốn kinh doanh với chủ đầu tư.

18. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước cho thuê nhà:	20.009.547.521	18.011.778.314
<i>Đỗ Văn Bình</i>	<i>3.505.500.461</i>	<i>3.588.964.757</i>
<i>Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam</i>	<i>4.268.742.637</i>	<i>4.371.186.637</i>
<i>Công ty CP ĐT và PT Bất Động Sản Thành Nam</i>	<i>1.815.936.232</i>	<i>1.862.712.232</i>
<i>Công ty Phát triển số 1-TNHH 1 thành viên</i>	<i>5.061.224.483</i>	<i>5.178.571.423</i>
<i>Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam</i>	<i>2.658.503.435</i>	<i>2.701.190.505</i>
<i>Các khoản doanh thu chưa thực hiện dài hạn khác</i>	<i>2.699.640.273</i>	<i>309.152.760</i>
<b>Cộng</b>	<b>20.009.547.521</b>	<b>18.011.778.314</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM**  
Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**19. Vay và nợ thuê tài chính**

	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14.281.233.351	14.281.233.351	27.472.019.610	30.998.055.660	17.807.269.401	17.807.269.401
Vay ngắn hạn	14.281.233.351	14.281.233.351	27.472.019.610	30.998.055.660	17.807.269.401	17.807.269.401
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (1)	13.579.550.351	13.579.550.351	22.992.719.610	21.515.071.287	12.101.902.028	12.101.902.028
Ngân hàng NN & PTNT CN Hùng Vương	-	-	-	4.271.300.000	4.271.300.000	4.271.300.000
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - CN Thăng Long	-	-	-	112.500.000	112.500.000	112.500.000
Ngân hàng TMCP Á Châu - PGD Giảng Võ (2)	350.000.000	350.000.000	650.000.000	300.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Chương Dương (3)	196.883.000	196.883.000	3.532.500.000	4.657.184.373	1.321.567.373	1.321.567.373
Vay huy động cá nhân (4)	27.807.738.474	27.807.738.474	4.491.218.527	23.056.529.043	46.373.048.990	46.373.048.990
Vay dài hạn	23.845.653.474	23.845.653.474	4.253.518.527	22.759.037.043	42.351.171.990	42.351.171.990
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	922.000.000	922.000.000	-	372.000.000	1.294.000.000	1.294.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long (5)	22.923.653.474	22.923.653.474	4.253.518.527	22.387.037.043	41.057.171.990	41.057.171.990
Vay huy động cá nhân (4)	1.070.000.000	1.070.000.000	70.000.000	150.000.000	1.150.000.000	1.150.000.000
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	1.070.000.000	1.070.000.000	70.000.000	150.000.000	1.150.000.000	1.150.000.000
Vay cá nhân	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Vay cá nhân	318.750.000	318.750.000	-	-	318.750.000	318.750.000
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Thành Nam	318.750.000	318.750.000	-	-	318.750.000	318.750.000
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - CN Thăng Long (6)	405.635.000	405.635.000	-	147.492.000	553.127.000	553.127.000
Công ty CP Xây dựng và Hạ tầng kỹ thuật Thành Nam	405.635.000	405.635.000	-	147.492.000	553.127.000	553.127.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long (7)	405.635.000	405.635.000	-	147.492.000	553.127.000	553.127.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM**

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B 09-DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

<b>Công ty CP Tư vấn Xây dựng Nam Thành Đô</b>	<b>167.700.000</b>	<b>167.700.000</b>	<b>167.700.000</b>	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Chương Dương (3)	167.700.000	167.700.000	167.700.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>42.088.971.825</b>	<b>42.088.971.825</b>	<b>31.963.238.137</b>	<b>54.054.584.703</b>	<b>64.180.318.391</b>

**c) Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/1654947/HĐTD ngày 04/07/2016 với ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội, hạn mức tối đa 190 tỷ đồng, mục đích bổ sung vốn lưu động, mở L/C, bảo lãnh thanh toán. Tài sản bảo đảm gồm: tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Mai, thành phố Hà Nội với giá trị 42.478 triệu đồng; toàn bộ số dư tiền gửi sản xuất kinh doanh tại ngân hàng và các tổ chức tín dụng; toàn bộ các khoản phải thu theo hợp đồng mà bên vay là người thụ hưởng và các nguồn thu hợp pháp khác. Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ.

(2) Khoản vay theo kế ước nhận nợ số 216621999 ngày 17/05/2016 với Ngân hàng TMCP Á Châu - PGD Giảng Võ với số tiền vay là 300 triệu đồng; mục đích vay là thanh toán cho Công ty TNHH Sản xuất thương mại và Phát triển Tân Phát theo hợp đồng kinh tế số 305/2016/HĐKT ngày 03/05/2016; lãi suất vay 8,4%/năm, thời hạn vay là 6 tháng.

(3) Vay theo Hợp đồng tín dụng dự án đầu tư số 01/16/DADT/VCB.CD - NTD ngày 28/01/16 với VCB - CN Chương Dương, mục đích sử dụng vốn vay Thanh toán 1 phần giá trị hợp đồng mua 01 xe ô tô con 05 chỗ ngồi, nhãn hiệu Mazda 6 CKD 2.0 G AT lắp ráp tại Việt Nam, mới 100% theo hợp đồng mua bán xe ô tô số 0147/2016/AHCOM-LVL ngày 15/01/16 ký giữa Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô và Công ty CP AHCOM Việt Nam; thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất cho vay 9,3%/năm cố định trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng này; biện pháp bảo đảm tiền vay là tài sản hình thành từ hợp đồng vay.

(4) Các khoản vay cá nhân với thời hạn vay không quá 12 tháng đối với khoản vay ngân hạn và trên 12 tháng đối với khoản vay dài hạn, mục đích vay bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất vay từ 0%/năm đến 12%/năm.

(5) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội theo hợp đồng tín dụng trung hạn dài hạn số 150.14.068.306488.TD ngày 4/7/2014. Hạn mức vay là 926.000.000 đồng. Mục đích vay để thanh toán tiền mua oto Fortuner V2.7 4x4 mới 100%. Thời hạn vay là 60 tháng. Lãi suất vay được áp dụng theo cơ chế lãi suất của Ngân hàng trong từng giai đoạn phù hợp với kết quả xếp hạng tín dụng của Bên vay được Ban lãnh đạo chi nhánh phê duyệt, lãi suất sẽ được quy định cụ thể trên từng kế ước nhận nợ tại thời điểm giải ngân. Tài sản đảm bảo là xe Fortuner V2.7 4x4.

Và Hợp đồng Vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long theo Hợp đồng tín dụng số 110.14.068.306488.TD ngày 27/06/2014. Thời hạn vay là 60 tháng. Lãi suất vay theo từng thời điểm cụ thể theo quy định của Ngân hàng. Tài sản đảm bảo là xe Fortuner.

(6) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long là khoản vay theo Đề nghị giải ngân kiểm kê ước nhận nợ số LD1529945795 ngày 26/10/2015 với Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long với số tiền vay là 450 triệu đồng; mục đích vay mua ô tô; lãi suất vay 10,8%/năm. Thời gian vay là 48 tháng. Tài sản thế chấp là tài sản hình thành từ khoản vay.

(7) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 40363.15.068.2468204.TD ngày 21/09/2015 hạn mức tín dụng 590 triệu đồng. Mục đích: thanh toán tiền mua ô tô Mazda. Thời hạn 48 tháng, lãi suất tại ngày giải ngân là 10,5%/ năm, trả gốc theo 48 kỳ, nếu trả gốc đúng kỳ theo hợp đồng (không phát sinh nợ quá hạn từ 10 ngày trở lên) sẽ được hưởng lãi suất ưu đãi từ 22/9/15 đến 21/9/16 cố định là 8,5%/ năm. Tài sản đảm bảo là Ô tô hình thành từ vốn vay.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

20. Vốn chủ sở hữu	Đơn vị tính: VND			
a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2015	90.000.000.000	725.125.800	12.118.593.209	102.843.719.009
- Tăng vốn trong năm trước	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000
- Lãi trong năm trước	-	-	7.911.579.778	7.911.579.778
- Phân phối lợi nhuận cho các quỹ	-	-	-	-
- Chia cổ tức	-	(74.090.909)	(8.100.000.000)	(8.100.000.000)
- Giảm khác	-	651.034.891	(7.700.459)	(81.791.368)
Số dư tại ngày 31/12/2015	100.000.000.000	651.034.891	11.922.472.528	112.573.507.419
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-
- Lãi trong năm	-	-	16.014.362.480	16.014.362.480
- Tăng khác	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận cho các quỹ	-	-	(1.728.123.006)	(1.728.123.006)
- Chia cổ tức	-	-	(6.000.000.000)	(6.000.000.000)
- Giảm khác	-	-	(289.477.262)	(289.477.262)
Số dư tại ngày 31/12/2016	100.000.000.000	651.034.891	19.919.234.740	120.570.269.631
b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu			31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
Huỳnh Thị Mai Dung			6.558.960.000	6.558.960.000
Nguyễn Thị Hồng Cúc			14.271.580.000	14.271.580.000
Trần Văn Năm			7.011.840.000	7.084.840.000
Đào Ngọc Thanh			16.577.680.000	16.120.680.000
Asean Deep Value Fund			13.159.550.000	12.004.820.000
Các cổ đông khác			42.420.390.000	43.959.120.000
<b>Tổng cộng</b>			<b>100.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>

Mẫu B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	100.000.000.000	90.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	10.000.000.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối kỳ	100.000.000.000	100.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>6.000.000.000</b>	<b>8.100.000.000</b>

**d) Cổ phiếu**

	Năm 2016 Cổ phiếu	Năm 2015 Cổ phiếu
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	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
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	-	-

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.

**e) Các quỹ của công ty**

	01/01/2016	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2016
Quỹ đầu tư phát triển	622.187.401	892.458.537	-	1.514.645.938
<b>Cộng</b>	<b>622.187.401</b>	<b>892.458.537</b>	<b>-</b>	<b>1.514.645.938</b>

**\*) Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được trích lập từ phần lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và được sử dụng để bổ sung vốn kinh doanh của Công ty bằng việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty.

**21. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

**a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	22%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	639.177.319	748.351.508
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>639.177.319</b>	<b>748.351.508</b>



Mẫu B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

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

**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	267.800.436.738	256.179.449.711
Doanh thu cung cấp dịch vụ	28.973.184.351	34.635.345.404
Doanh thu kinh doanh bất động sản	12.580.929.217	-
Doanh thu bán vật tư, hàng hóa	23.250.000	760.769.859
<b>Cộng</b>	<b>309.377.800.306</b>	<b>291.575.564.974</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	276.334.032.811	234.586.326.755
Giá vốn cung cấp dịch vụ	5.016.855.725	24.700.676.846
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	10.161.479.808	-
Giá vốn bán vật tư, hàng hóa	21.136.364	555.175.540
<b>Cộng</b>	<b>291.533.504.708</b>	<b>259.842.179.141</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	214.372.789	172.194.420
Lãi bán các khoản đầu tư	15.608.923.859	-
Cổ tức được chia	6.038.795.273	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	906.952
Doanh thu hoạt động tài chính khác	154.760	-
<b>Cộng</b>	<b>21.862.246.681</b>	<b>173.101.372</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí lãi vay	4.366.545.915	6.225.585.914
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	-	199.602.605
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(187.384.592)	(180.933.104)
Chi phí tài chính khác	48.810.678	-
<b>Cộng</b>	<b>4.227.972.001</b>	<b>6.244.255.415</b>

**5. Thu nhập khác**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	50.505.050	78.794.201
Các khoản thu nhập khác	48.540.501	520.099.455
<b>Cộng</b>	<b>99.045.551</b>	<b>598.893.656</b>

Mẫu B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**6. Chi phí khác**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá trị còn lại TSCĐ thanh lý	12.249.998	36.573.621
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	-	64.996.000
Chi phí phạt và truy thu thuế	342.477.252	4.152.869.399
Lãi chậm nộp BHXH	54.667.643	22.904.876
Các khoản chi phí khác	110.630.496	30.922.254
<b>Cộng</b>	<b>520.025.389</b>	<b>4.308.266.150</b>

**7. Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<i>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</i>		
Chi phí nhân viên quản lý	8.418.451.229	7.859.128.172
Chi phí vật liệu quản lý	221.189.714	163.005.751
Chi phí đồ dùng văn phòng	299.554.465	481.006.551
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.363.868.936	1.269.737.606
Thuế, phí và lệ phí	1.189.462.429	572.953.154
Chi phí dự phòng	150.103.027	55.422.207
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.130.686.913	874.677.776
Chi phí bằng tiền khác	2.449.570.369	2.905.409.551
<i>b) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</i>		
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(79.904.000)	(1.969.941.623)
<b>Cộng</b>	<b>15.142.983.082</b>	<b>12.211.399.146</b>

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên số liệu của các công ty con, chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam và Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam.

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(109.174.189)	(349.737.414)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% tiền người mua trả trước từ việc mua bất động sản tại KĐT mới Đông Sơn - Thanh Hóa	-	148.126.500
<b>Cộng</b>	<b>(109.174.189)</b>	<b>(201.610.914)</b>

**10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	140.183.962.284	223.285.980.841
Chi phí nhân công	55.408.167.659	29.581.621.571
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.320.382.088	4.324.751.859
Chi phí dịch vụ mua ngoài	148.832.521.572	17.125.281.749



Mẫu B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Chi phí khác bằng tiền	10.837.437.804	5.780.174.710
<b>Cộng</b>	<b>359.582.471.407</b>	<b>280.097.810.730</b>

**11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	16.014.362.480	7.911.579.778
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
+ Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	16.014.362.480	7.911.579.778
+ Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	1.367.099.389	864.061.503
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.000.000	9.574.959
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	1.465	736

(\*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2016 được xác định sau khi trừ số tạm tính trích Quỹ khen thưởng phúc lợi với tỉ lệ 10%/ lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng theo phương án phân phối lợi nhuận và lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2015 được xác định lại sau khi trừ số trích Quỹ khen thưởng phúc lợi chính thức được phân phối theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 01/2016/NQĐHCĐ-TN ngày 26/04/2016.

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>		
- Chi phí lãi vay nhập gốc khoản vay	2.228.834.154	3.907.361.023
- Điều chỉnh khoản vay cá nhân sang phải trả khác	-	200.000.000
- Tăng vốn thông qua hình thức trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu	-	8.100.000.000
- Phần lãi (lỗ) của Công ty trong Công ty liên doanh liên kết	569.489.801	2.034.291.300
- Lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần chưa thu được	15.002.775.000	-
<b>2. Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	30.838.553.764	93.414.149.636
<b>3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	52.929.900.330	104.647.613.477

**VIII Những thông tin khác**

**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

**2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

*Danh sách các bên liên quan:*

**Bên liên quan**

Công ty TNHH Kính Thành Nam

**Mối quan hệ**

Công ty liên kết



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH BMS Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	Bên nhận góp vốn
Công ty CP Thương mại & Xây dựng Kinh Đô	Bên nhận góp vốn
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	Bên nhận góp vốn
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản Hudland	Bên nhận góp vốn
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản Thành Nam	Bên nhận góp vốn
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	Bên nhận góp vốn
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	Bên nhận góp vốn
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT
Ông Đoàn Văn Tuấn.	Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Giám đốc tài chính
Ông Trần Trọng Đại	Kế toán trưởng

a) Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>Doanh thu</b>		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	66.063.295	75.764.340
Công ty CP ĐT Phát triển công nghệ Thành Nam	1.587.260.329	214.733.536
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	16.830.550	5.256.000
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	-	568.003.920
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản Thành Nam	68.851.200	568.003.920
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản Hudland	27.030.705.468	54.796.435.120
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	228.397.540	228.044.861
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	102.444.000	102.445.514
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	70.827.960	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	126.547.992.219	2.436.907.730
<b>Mua hàng</b>		
Công ty TNHH Kính Thành Nam	103.046.920	3.587.738.248
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản Thành Nam	41.384.098.278	-
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	-	16.153.343.883
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	-	29.601.000
Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam	-	82.995.410
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	6.602.618.890	-
<b>Nhận các khoản vay</b>		
Ông Đào Ngọc Thanh	881.008.744	2.957.503.047
Bà Đinh Thị Minh Hằng	1.576.213.569	16.995.439.961
Ông Trần Trọng Đại	1.600.000.000	2.020.655.270
Ông Đoàn Văn Tuấn	-	275.434.055
<b>Chi phí lãi vay</b>		
Ông Đào Ngọc Thanh	881.008.744	1.422.122.807
Bà Đinh Thị Minh Hằng	976.213.569	1.475.893.800
Ông Đoàn Văn Tuấn.	-	329.291.672



Mẫu B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

**b) Thu nhập Ban Tổng giám đốc được hưởng trong năm**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lương	1.256.900.000	1.370.104.609
Cộng	<b>1.256.900.000</b>	<b>1.370.104.609</b>

**c) Số dư với các bên liên quan**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>		
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	399.993.489	399.993.489
Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	56.414.690
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	600.055.669	574.812.000
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản Thành Nam	12.141.360	4.047.120
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	107.423.261	11.963.799
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	77.903.763	39.993.007
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	30.494.113.442	8.713.259.616
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản Hudland	18.227.321.119	40.332.005.091
<b>Trả trước cho người bán</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	986.182.000	-
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	99.522.000	99.522.000
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	141.418.656	-
<b>Các khoản phải thu khác</b>	15.000.000	15.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	7.300.000	7.300.000
Công ty TNHH BMS Thành Nam	1.186.990.438	3.049.882.438
<b>Phải trả người bán</b>		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	380.630.240	380.630.240
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3.573.176.543	3.459.824.931
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản Thành Nam	1.306.587.220	-
Công ty CP Xây dựng dân dụng và công nghiệp Thành Nam	6.081.157.515	6.081.157.515
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản Hudland	-	397.419
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	-	858.581.344
<b>Người mua trả tiền trước</b>		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Việt Hưng	104.884.114	-
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	500.006.000	500.006.000
Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam	-	296.075.295
<b>Các khoản phải trả khác</b>		
Ông Đào Ngọc Thanh	8.206.616.484	4.911.616.484
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản Thành Nam	496.248.768	4.843.091.973
<b>Các khoản vay</b>		
Ông Đào Ngọc Thanh	8.810.723.094	13.929.714.350
Bà Đinh Thị Minh Hằng	300.000.000	15.810.823.474
Ông Đoàn Văn Tuấn	-	-

Mẫu B 09 - DN/HN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

### 3. Công cụ tài chính

#### Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại thuyết minh số V.19, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

<i>Công nợ tài chính</i>	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Các khoản vay	42.088.971.825	64.180.318.391
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	54.935.766.823	32.765.656.912
Nợ thuần	(12.846.794.998)	31.414.661.479
Vốn chủ sở hữu	133.171.414.905	122.706.807.309
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	0%	26%

#### *Các chính sách kế toán chủ yếu*

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh số IV.

#### Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	54.935.766.823	32.765.656.912
Phải thu khách hàng và phải thu khác	211.605.562.878	197.499.637.445
Các khoản Đầu tư tài chính	23.985.048.200	25.367.405.608
<b>Cộng</b>	<b>290.526.377.901</b>	<b>255.632.699.965</b>
<b>Công cụ nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	42.088.971.825	64.180.318.391
Phải trả người bán và phải trả khác	170.148.209.701	193.971.440.829
Chi phí phải trả	1.594.728.152	1.177.934.713
<b>Cộng</b>	<b>213.831.909.678</b>	<b>259.329.693.933</b>

Công ty chưa đánh giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công cụ nợ 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 công cụ nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

### Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

#### Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Giá trị ghi sổ của các tài sản bằng tiền và công cụ nợ bằng tiền có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm như sau:

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2016	01/01/2016	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	-	-	45.507.471	46.055.578

#### Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi các đơn vị thuộc Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

#### Quản lý rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của Công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

### Rủi ro tín dụng

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

### Quản lý rủi ro thanh khoản

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

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.



Mẫu B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

<u>31/12/2016</u>	<u>Dưới 1 năm VND</u>	<u>Từ 1 - 5 năm VND</u>	<u>Cộng VND</u>
Phải trả người bán và phải trả khác	154.644.187.454	15.504.022.247	170.148.209.701
Chi phí phải trả	1.594.728.152	-	1.594.728.152
Các khoản vay	14.281.233.351	27.807.738.474	42.088.971.825
<u>01/01/2016</u>	<u>Dưới 1 năm VND</u>	<u>Từ 1 - 5 năm VND</u>	<u>Cộng VND</u>
Phải trả người bán và phải trả khác	131.662.184.579	62.309.256.250	193.971.440.829
Chi phí phải trả	1.177.934.713	-	1.177.934.713
Các khoản vay	17.807.269.401	46.373.048.990	64.180.318.391

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. Tuy nhiên Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

<u>31/12/2016</u>	<u>Dưới 1 năm VND</u>	<u>Từ 1 - 5 năm VND</u>	<u>Cộng VND</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	54.935.766.823	-	54.935.766.823
Phải thu khách hàng và phải thu khác	210.246.692.440	1.358.870.438	211.605.562.878
Các khoản Đầu tư tài chính	2.717.763.200	21.267.285.000	23.985.048.200
<u>01/01/2016</u>	<u>Dưới 1 năm VND</u>	<u>Từ 1 - 5 năm VND</u>	<u>Cộng VND</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	32.765.656.912	-	32.765.656.912
Phải thu khách hàng và phải thu khác	194.276.430.389	3.223.207.056	197.499.637.445
Các khoản Đầu tư tài chính	428.963.200	24.938.442.408	25.367.405.608

**4. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2017

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM**

Kế toán trưởng

Người lập



Nguyễn Thị Oanh



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng