

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ II NĂM 2017



HÀ NỘI, THÁNG 07 NĂM 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý II năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2017	31/12/2016
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		254,144,590,579	294,141,799,545
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110		7,947,752,206	46,474,924,462
1 Tiền	111	V.1.	7,947,752,206	46,474,924,462
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	16,200	16,200
1 Chứng khoán kinh doanh	121		60,428	60,428
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(44,228)	(44,228)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		175,192,230,295	203,088,129,940
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	131,467,700,748	187,407,392,376
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	30,072,510,796	6,841,902,018
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	13,990,945,394	9,177,762,189
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(338,926,643)	(338,926,643)
IV Hàng tồn kho	140	V.7.	69,388,233,571	44,398,728,943
1 Hàng tồn kho	141		69,388,233,571	44,398,728,943
V Tài sản ngắn hạn khác	150		1,616,358,307	180,000,000
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		519,899,822	180,000,000
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		890,849,290	-
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		205,609,195	-
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		118,823,675,554	94,001,576,520
I Các khoản phải thu dài hạn	210		1,186,990,438	1,186,990,438
1 Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
6 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	1,186,990,438	1,186,990,438
7 Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II Tài sản cố định	220		36,966,905,774	38,255,364,196
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	33,813,405,775	35,101,864,197
- Nguyên giá	222		55,116,374,462	55,080,274,462
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21,302,968,687)	(19,978,410,265)
2 Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11.	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	3,153,499,999	3,153,499,999
- Nguyên giá	228		3,211,243,989	3,211,243,989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(57,743,990)	(57,743,990)
III Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8.	16,629,725,090	16,629,725,090
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		16,629,725,090	16,629,725,090
IV Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	61,154,112,006	35,423,753,063
1 Đầu tư vào công ty con	251		37,559,014,152	12,759,014,152
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		13,163,778,500	13,163,778,500
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		13,928,105,501	13,428,105,501
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3,496,786,147)	(3,927,145,090)
V Tài sản dài hạn khác	260		2,885,942,246	2,505,743,733
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	2,885,942,246	2,505,743,733
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		372,968,266,133	388,143,376,065

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý II năm 2017

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

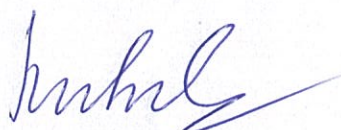
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2017		31/12/2016	
C NỢ PHẢI TRẢ	300		260,216,590,589		264,791,524,829	
I Nợ ngắn hạn	310		190,147,164,089		200,678,501,138	
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	37,911,735,220		72,147,449,089	
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	40,411,256,821		50,260,372,006	
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	783,407,291		2,918,614,199	
4 Phải trả người lao động	314		6,795,107,949		9,193,108,906	
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	855,824,988		876,062,684	
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	68,765,214,341		49,164,397,745	
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	31,811,177,332		13,579,550,351	
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2,813,440,147		2,538,946,158	
II Nợ dài hạn	330		70,069,426,500		64,113,023,691	
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	24,371,820,856		24,763,347,970	
7 Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	13,911,331,970		15,504,022,247	
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	31,786,273,674		23,845,653,474	
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		112,751,675,544		123,351,851,236	
I Vốn chủ sở hữu	410	V.20.	112,751,675,544		123,351,851,236	
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		100,000,000,000		100,000,000,000	
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		651,034,891		651,034,891	
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		2,786,711,655		1,419,612,266	
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		9,313,928,998		21,281,204,079	
12 Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-		-	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		372,968,266,133		388,143,376,065	

Hà Nội, ngày 05 tháng 07 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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý II năm 2017

Đơn vị tính: VND

**LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN
CUỐI QUÝ NÀY**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ II		Năm trước	Năm trước
			Năm nay	Năm nay		
1	01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	43,366,161,328	24,319,236,171	63,276,921,651	45,795,196,778
2	02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
3	10	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	43,366,161,328	24,319,236,171	63,276,921,651	45,795,196,778
4	11	Giá vốn hàng bán	39,721,246,713	21,934,731,174	58,267,647,015	40,297,756,507
5	20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	3,644,914,615	2,384,504,997	5,009,274,636	5,497,440,271
6	21	Doanh thu hoạt động tài chính	676,307,395	1,955,220,997	3,352,688,030	2,056,260,622
7	22	Chi phí tài chính	565,976,281	797,211,736	1,442,558,590	2,038,973,563
8	23	Trong đó: Chi phí lãi vay	565,976,281	941,988,897	1,872,917,533	2,183,750,724
9	25	Chi phí bán hàng	-	-	-	-
9	26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	3,069,377,942	2,510,374,022	6,143,711,133	4,370,014,840
10	30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	685,867,787	1,032,140,236	775,692,943	1,144,712,490
11	31	Thu nhập khác	-	21,241,241	-	24,113,637
12	32	Chi phí khác	8,769,246	1,489,172	8,769,246	2,946,999
13	40	Lợi nhuận khác (40=31-32)	(8,769,246)	19,752,069	(8,769,246)	21,166,638
14	50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	677,098,541	1,051,892,305	766,923,697	1,165,879,128
15	51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	(25,077,101)	-	-
16	52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý II năm 2017

17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	677,098,541	1,076,969,406	766,923,697	1,165,879,128
----	---	----	-------------	---------------	-------------	---------------

Hà Nội, ngày 07 tháng 07 năm 2017
01014822

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM

Người lập

Nguyễn Thị Oanh

Kế toán trưởng

Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý II năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/06/2016
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		766,923,697	1,165,879,128
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		1,324,558,422	1,487,275,330
- Các khoản dự phòng	03		(430,358,943)	(144,777,161)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3,352,688,030)	(2,080,374,259)
- Chi phí lãi vay	06		1,872,917,533	2,183,750,724
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		181,352,679	2,611,753,762
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		24,065,242,382	21,932,784,158
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(24,989,504,628)	(16,069,065,915)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(31,021,675,410)	(2,829,510,792)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(720,098,335)	306,990,122
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1,872,917,533)	(1,020,586,259)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(3,459,229,994)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		1,641,593,378	(223,818,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(32,716,007,467)	1,249,317,082
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(36,100,000)	(120,250,002)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
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		(25,300,000,000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	3,858,042,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3,352,688,030	2,056,260,622
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(21,983,411,970)	5,794,552,620
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		42,712,428,710	10,659,403,601
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(16,540,181,529)	(28,215,760,004)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(10,000,000,000)	(5,986,566,238)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		16,172,247,181	(23,542,922,641)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(38,527,172,256)	(16,499,052,939)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		46,474,924,462	27,552,512,241
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		7,947,752,206	11,053,459,302

Hà Nội, ngày 05 tháng 07 năm 2017

Người lập



Nguyễn Thị Oanh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM
Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính 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).

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 đấu 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 Mai, Hà Nội

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là CSC

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.

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

Mẫu số B 09a -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

6. Cấu trúc doanh nghiệp

*) Danh sách các công ty con

STT	Tên Công ty con	Nơi thành lập hoặc đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết năm giữ	Hoạt động chính
1	Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	55,87%	55,87%	Xây dựng cầu, đường
2	Công ty CP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Thành Nam	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	53,3%	53,3%	Xây dựng dân dụng
3	Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	51%	51%	Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng
4	Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	Lý Thường Kiệt, TP Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	82%	82%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
5	Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	53,6%	53,6%	Kinh doanh thương mại

*) Danh sách các Công ty liên doanh, liên kết

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập hoặc đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết năm giữ	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Kinh Thành Nam	KCN Tiên Sơn, Hoàn Sơn, Tiên Du, Bắc Hà Nội	25,9%	25,9%	Sản xuất kính
2	Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	24,54%	24,54%	Tư vấn, giám sát, thiết kế nội thất
3	Công ty CP ĐT PT Công nghệ Thành Nam	Ngọc Liệt, Quốc Oai, Hà Nội	46,84%	46,84%	Sản xuất vật liệu xây dựng
4	Công ty TNHH BMS Thành Nam	Ngọc Liệt, Quốc Oai, Hà Nội	25%	25%	Sản xuất
5	Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	20,7%	20,7%	Kiến trúc cảnh quan

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Danh sách đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập

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

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.

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

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 này.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**1. 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.

2. 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, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển, 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.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Chứng khoán kinh doanh**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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.

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

Các khoản đầu tư vào Công ty con, đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết**Đầu tư vào công ty con**

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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.

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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp”, Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và 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.

4. Nguyên tắc kế 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, phải thu nội bộ 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 nội bộ gồm các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

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

5. 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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

6. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ**6.1 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 và 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.

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 kỳ.

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 (năm)</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

6.2 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

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 và 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 (năm)</i>
- Phần mềm kế toán	03

Riêng quyền sử dụng đất không xác định thời gian sử dụng nên không tính khấu hao theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

7. 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, 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.

8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước

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.

Chi phí trả các khoản chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ và 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.

9. 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, phải trả nội bộ 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.

10. 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.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là khoản trích trước chi phí lãi vay và khoản trích trước chi phí phát hành cổ phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

- Khoản trích trước chi phí lãi vay 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.
- Khoản trích trước chi phí phát hành cổ phiếu được căn cứ trên hợp đồng, đã được thực hiện và nghiệm thu nhưng khách hàng chưa xuất hóa đơn tài chính.

12. 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.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp 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.

Vốn khác của chủ sở hữu là vốn bổ sung từ các quỹ, từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận 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.

14. 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 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 kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của 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:

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

Hợp đồng xây dựng

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.

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 thưởng 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".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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 kỳ.

15. Nguyên tắc kế toán 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 kỳ.

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

- + 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 kỳ.
- + 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 kỳ.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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 kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay và các khoản chi phí tài chính khác.

17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**17.1 Các nghĩa vụ về thuế*****Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)***

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 10% đối với các hoạt động xây lắp, cho thuê văn phòng, thiết bị và môi giới bất động sản.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

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 thuận.

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 đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2017	31/12/2016
	VND	VND
Tiền mặt	903,291,944	494,186,789
Tiền gửi ngân hàng	7,044,460,262	45,980,737,673
Tiền gửi VND	7,028,108,672	45,964,248,401
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình	145,064,251	87,639,518
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Trung Hòa		3,771,185
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Hùng Vương	17,562,339	24,029,772
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Thanh Trì		2,713,229
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	55,066,184	37,966,123
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Ba Đình	63,019,986	808,229,107
Ngân hàng Vpbank hội sở chính	55,273,178	2,491,691
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	4,876,177,792	41,505,251,006
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch	1,773,405,459	1,581,535,951
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội	13,384,160	1,447,690,715
Tiền gửi tại Công ty Chứng khoán APEC		511,136
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT VN - CN Hà Nội	18,272,137	58,086,410
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - PGD Linh Đàm	10,883,186	404,332,558
Tiền gửi USD	16,351,590	16,489,272
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch	14,851,027	14,988,709
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Hùng Vương	1,500,563	1,500,563
Cộng	7,947,752,206	46,474,924,462

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

Mẫu số B 09a -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

	31/03/2017				31/12/2016				
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	
									Dự phòng
a, Chứng khoán kinh doanh	60,428	16,200	(44,228)	60,428	16,200	(44,228)	60,428	16,200	(44,228)
Tổng giá trị cổ phiếu;	60,428	16,200	(44,228)	60,428	16,200	(44,228)	60,428	16,200	(44,228)
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60,428	16,200	(44,228)	60,428	16,200	(44,228)	60,428	16,200	(44,228)
b, Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác									
+ <i>Đầu tư vào công ty con</i>									
	30/06/2017				31/12/2016				
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam	3,920,880,989	3,920,880,989	-	3,920,880,989	3,920,880,989	-	3,920,880,989	3,920,880,989	-
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Thành Nam	1,968,116,051	-	1,968,116,051	1,968,116,051	-	-	1,968,116,051	-	1,968,116,051
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	3,366,000,000	3,366,000,000	-	3,366,000,000	3,366,000,000	-	3,366,000,000	3,366,000,000	-
Công ty CP Truyền thông BRIQ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	3,504,017,112	3,934,276,055	(430,358,943)	3,504,017,112	3,073,658,160	-	3,504,017,112	3,073,658,160	430,358,943
Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	24,800,000,000	24,800,000,000	-	24,800,000,000	24,800,000,000	-	24,800,000,000	24,800,000,000	-
Cộng	37,559,014,152	36,021,257,044	1,537,757,108	12,759,014,152	10,360,539,158	2,398,474,994	12,759,014,152	10,360,539,158	2,398,474,994
+ Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	13,163,778,500	11,697,142,905	1,466,635,595	13,163,778,500	11,697,142,905	1,466,635,595	13,163,778,500	11,697,142,905	1,466,635,595
Công ty TNHH Kinh Thành Nam	2,070,000,000	1,866,904,474	203,095,526	2,070,000,000	1,866,904,474	203,095,526	2,070,000,000	1,866,904,474	203,095,526
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400,000,000	400,000,000	-	400,000,000	400,000,000	-	400,000,000	400,000,000	-
Công ty CP ĐT PT Công nghệ Thành Nam	5,781,900,000	5,781,900,000	-	5,781,900,000	5,781,900,000	-	5,781,900,000	5,781,900,000	-
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4,311,878,500	3,048,338,431	1,263,540,069	4,311,878,500	3,048,338,431	1,263,540,069	4,311,878,500	3,048,338,431	1,263,540,069
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600,000,000	600,000,000	-	600,000,000	600,000,000	-	600,000,000	600,000,000	-

Đơn vị tính: VND

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**Mẫu số B 09a - DN****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

Công ty CP Comaland Đầu tư và Phát triển Bất động sản									
+ Đầu tư vào đơn vị khác	13,928,105,501	13,866,071,000	62,034,501	13,428,105,501	13,366,071,000	62,034,501			
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	7,000,000,000	7,000,000,000	-	7,000,000,000	7,000,000,000				
Công ty CP Thương mại & Xây dựng Kinh Đô	59,360,200	59,360,200		59,360,200	59,360,200				
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	550,000,000	503,856,447	46,143,553	550,000,000	503,856,447				46,143,553
Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland (*)	3,147,000,000	3,147,000,000	-	3,147,000,000	3,147,000,000				-
Công ty CP ĐT & PT Bất Động Sản Thành Nam	1,637,727,613	1,621,836,665	15,890,948	1,637,727,613	1,621,836,665				15,890,948
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				-
Công ty cổ phần Capella Việt Nam	500,000,000	500,000,000							
Cộng	13,928,105,501	13,866,071,000	62,034,501	13,428,105,501	13,366,071,000	62,034,501			62,034,501

(*) Trong đó: 12.000 cổ phiếu là của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thành Nam, còn 617.400 cổ phiếu là của Ông Đào Ngọc Thanh theo Ủy quyền ngày 10/10/2014 của ông Đào Ngọc Thanh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

3. Phải thu khách hàng

Đơn vị tính: VND

	30/06/2017		31/12/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a, Phải thu của khách hàng ngắn hạn				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị - HUD	15,599,523,761		21,018,294,901	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội	2,641,513,743		2,641,513,743	-
Công ty CP Kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội	5,297,213,556		5,297,213,556	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	4,378,286,021		28,386,035,283	-
Công ty CP Đầu Tư Phát triển Bất động sản HUDLAND	5,628,340,865		18,186,164,120	-
Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng -TCT Thủy tinh và Gốm Xây dựng	4,340,093,833		4,340,093,833	-
Công ty Phát triển số 1-TNHH 1 thành viên	2,074,952,164		2,674,952,164	-
Ban Quản lý dự án công trình Công cộng	4,201,544,000		4,201,544,000	-
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	27,009,693		107,423,261	-
Công ty CP Comaland Đầu tư và Phát triển Bất động sản	1,893,054,126	-	1,893,054,126	-
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600,055,669	-	600,055,669	-
Ban QLDA T30 - Công an TP Hồ Chí Minh	632,431,000	-	632,431,000	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	15,669,601,286		15,669,601,286	-
Hà Thị Kiên	880,000,000	-	880,000,000	-
Công ty TNHH BOT Quốc lộ 6 - Hòa Lạc - Hòa Bình	2,681,644,841	-	2,681,644,841	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	64,922,436,190	338,926,643	78,197,370,593	338,926,643
Cộng	131,467,700,748	338,926,643	187,407,392,376	338,926,643

b, Phải thu khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

4. Trả trước cho người bán

30/06/2017

31/12/2016

VND

VND

a, Trả trước cho người bán ngắn hạn

Công ty CP Đầu tư và phát triển đô thị Việt Hưng	981,502,000	986,182,000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng thương mại Sông Hồng	797,662,500	797,662,500
Công ty TNHH KD vật tư và vận chuyển Hà Trang	3,674,257,321	3,674,257,321
Công ty CP đầu tư TM và XD Toàn Cầu	2,995,779,600	
Công ty CP Xây dựng và phát triển công nghệ Thành Nam	4,157,174,995	
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Hoàng Thành	1,536,838,140	
Các đối tượng khác	15,929,296,240	1,383,800,197

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Cộng		30/06/2017		31/12/2016	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
				30,072,510,796	6,841,902,018
b, Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3					
5. Phải thu khác Đơn vị tính: VND					
		30/06/2017		31/12/2016	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a, Ngắn hạn		13,990,945,394	-	9,177,762,189	-
Tạm ứng ngắn hạn		10,829,835,097	-	7,029,137,835	-
Phải thu cán bộ công nhân viên			-		-
Phải thu BHXH		39,981,545	-	65,480,554	-
Phải thu BHYT		3,376,769	-	893,565	-
Phải thu BHTN		1,500,793	-	397,140	-
Ký quỹ bảo lãnh		745,833,095	-	625,833,095	-
Phải thu khác		2,370,418,095	-	1,456,020,000	-
Công ty TNHH TMV Thực phẩm Hà Nội			-		-
Nguyễn Thanh Dương		753,400,000	-	870,000,000	-
Đặng Thu Vịnh			-		-
Đối tượng khác		1,617,018,095	-	586,020,000	-
b, Dài hạn		1,186,990,438	-	1,186,990,438	-
Ký cược, ký quỹ;		-	-	-	-
Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera		1,186,990,438	-	1,186,990,438	-
Cộng		15,177,935,832	-	10,364,752,627	-
7. Hàng tồn kho Đơn vị tính: VND					
		30/06/2017		31/12/2016	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		69,818,592,514	-	44,398,728,943	-
Công trình liền kề Đông Sơn - Thanh Hóa		3,412,068,675	-	3,412,068,675	-
Công trình CT09 Việt Hưng - phần móng và thân		7,887,995,117	-	7,887,995,117	-
Hoàn thiện công trình hỗn hợp MBLand		26,000,252,348	-	7,803,914,102	-
Nhà 11 tầng lô 26 Bắc Đại Kim		3,553,215,873	-	3,553,148,288	-
Các công trình dở dang khác		28,965,060,501	-	21,741,602,761	-
Cộng		69,818,592,514	-	44,398,728,943	-
8. Tài sản dở dang dở dang dài hạn					
		30/06/2017		31/12/2016	
		VND	VND	VND	VND
Thi công tầng tum chống nóng toà nhà Cotana Group		1,427,510,733		1,427,510,733	
Thi công xây dựng nhà ở công nhân - cụm CN Ngọc Liệp		2,204,762,616		2,204,762,616	
Mua nhà tại khu Viglacera		12,997,451,741		12,997,451,741	
Cộng		16,629,725,090		16,629,725,090	

Mẫu số B 09a -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND	
							Cộng	
Nguyên giá								
Số dư ngày 31/12/2016		37,750,958,876	10,385,673,972	4,513,018,555	1,141,623,059	1,289,000,000	55,080,274,462	
Mua trong kỳ		-	-	-	36,100,000	-	36,100,000	
Tặng khác(*)		-	-	-	-	-	-	
Chuyển sang BĐS đầu tư		-	-	-	-	-	-	
Thanh lý, nhượng bán		-	-	-	-	-	-	
Giảm khác		-	-	-	-	-	-	
Số dư ngày 30/06/2017		37,750,958,876	10,385,673,972	4,513,018,555	1,177,723,059	1,289,000,000	55,116,374,462	
Giá trị hao mòn lũy kế								
Số dư ngày 31/12/2016		6,382,562,663	8,779,955,481	3,244,226,718	819,748,735	751,916,668	19,978,410,265	
Khấu hao trong kỳ		523,191,458	284,816,778	181,253,032	120,463,820	214,833,334	1,324,558,422	
Tặng khác(*)		-	-	-	-	-	-	
Thanh lý, nhượng bán		-	-	-	-	-	-	
Giảm khác		-	-	-	-	-	-	
Số dư ngày 30/06/2017		6,905,754,121	9,064,772,259	3,425,479,750	940,212,555	966,750,002	21,302,968,687	
Giá trị còn lại								
Tại ngày 31/12/2016		31,368,396,213	1,605,718,491	1,268,791,837	321,874,324	537,083,332	35,101,864,197	
Tại ngày 30/06/2017		30,845,204,755	1,320,901,713	1,087,538,805	237,510,504	322,249,998	33,813,405,775	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Đơn vị tính: VND
			Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 31/12/2016	3,153,499,999	57,743,990	3,211,243,989
Mua trong kỳ		-	-
Số dư ngày 30/06/2017	3,153,499,999	57,743,990	3,211,243,989
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 31/12/2016	-	57,743,990	57,743,990
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Số dư ngày 30/06/2017	-	57,743,990	57,743,990
Giá trị còn lại			
Tại ngày 31/12/2016	3,153,499,999	-	3,153,499,999
Tại ngày 30/06/2017	3,153,499,999	-	3,153,499,999

11. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Phương tiện vận tải	Đơn vị tính: VND
		Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư ngày 31/12/2016		-
Mua lại TSCĐ thuê tài chính		-
Số dư ngày 30/06/2017	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư ngày 31/12/2016		-
Mua lại TSCĐ thuê tài chính		-
Số dư ngày 30/06/2017	-	-
Giá trị còn lại		
Tại ngày 31/12/2016		-
Tại ngày 30/06/2017	-	-

12. Chi phí trả trước

	30/06/2017	31/12/2016
	VND	VND
a, Ngắn hạn	519,899,822	180,000,000
Chi phí thuê nhà	324,145,200	180,000,000
Chi phí thuê đất	195,754,622	
b, Dài hạn	2,885,942,246	2,505,743,733
Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	2,885,942,246	2,505,743,733
Cộng	3,405,842,068	2,685,743,733

13. Phải trả người bán

a, Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	30/06/2017		31/12/2016	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Xây dựng số 2	1,144,753,000	1,144,753,000	1,144,753,000	1,144,753,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

Công ty CP Đầu tư & Phát triển Bất Động Sản Thành Nam	2,656,845,371	2,656,845,371	1,306,587,220	1,306,587,220
Công ty TNHH Kính Thành	3,573,176,543	3,573,176,543	3,573,176,543	3,573,176,543
Công ty CP XD và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam	-	-	12,554,652,515	12,554,652,515
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Lam Sơn	3,493,913,930	3,493,913,930	3,493,913,930	3,493,913,930
Công ty CP xây dựng dân dụng và công nghiệp Thành Nam	1,022,144,759	1,022,144,759	6,081,157,515	6,081,157,515
Cty CP Điện lạnh và Xây lắp Việt Nam	1,533,816,000	1,533,816,000	1,533,816,000	1,533,816,000
Công ty TNHH Hoàng Mai Yên Bái	165,355,224	165,355,224	165,355,224	165,355,224
Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương Mại Hùng Vĩ	15,565,266,595	15,565,266,595	16,582,151,595	16,582,151,595
Công ty Cổ phần TNC 17 Việt Nam	-	-	1,583,748,682	1,583,748,682
Cty CP ĐT PT hạ tầng Viglacera - CN Tổng cty Viglacera	-	-	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	8,756,463,798	8,756,463,798	24,128,136,865	24,128,136,865
Cộng	37,911,735,220	37,911,735,220	72,147,449,089	72,147,449,089

b, *Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3*

14. Người mua trả tiền trước	30/06/2017	31/12/2016
	VND	VND
a, <i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>	40,411,256,821	50,260,372,006
Ban quản lý dự án Quận Thanh Xuân		
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	500,006,000	500,006,000
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Hồng Hà Dầu khí Cục Thuế tỉnh Hải Dương	3,634,622,469	6,807,710,929
Ngô Xuân Vũ	700,000,000	700,000,000
Công ty địa ốc MB	35,290,228,000	42,000,000,000
Các khoản Người mua trả tiền trước khác	286,400,352	252,655,077
Cộng	40,411,256,821	50,260,372,006

b, *Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3*

15. Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

Đơn vị tính: VND

16. Chi phí phải trả	30/06/2017	31/12/2016
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Trích trước giá vốn hàng hóa, thành phẩm BĐS đã bán	855,824,988	855,824,988
Chi phí lãi vay phải trả		20,237,696
Chi phí trích trước CT Nhà 17 tầng Việt Hưng		
Trích trước chi phí CT		
Cộng	855,824,988	876,062,684

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

17. Phải trả khác	30/06/2017	31/12/2016
	VND	VND
a, Ngắn hạn	68,765,214,341	49,164,397,745
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	157,004,048	121,526,905
Phải trả các đội, xí nghiệp về chi phí thi công xây dựng	14,366,757,917	16,290,615,440
Các khoản phải trả khác	54,241,452,376	32,752,255,400
b Dài hạn	13,911,331,970	15,504,022,247
Ông Đào Ngọc Thanh	8,206,616,484	8,206,616,484
Bà Đặng Thu Vịnh	94,721,170	94,721,170
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thành Nam	496,248,768	496,248,768
Khách hàng của Sàn BĐS Thành Nam	1,363,745,548	956,435,825
Phải trả các cá nhân tiền góp vốn vào Dự án Đông Sơn - Thanh Hóa	3,250,000,000	5,250,000,000
Ông Nguyễn Nam Cường	500,000,000	500,000,000
Các khoản phải trả khác		
Cộng	82,676,546,311	64,668,419,992
18. Doanh thu chưa thực hiện	30/06/2017	31/12/2016
	VND	VND
b, Dài hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê nhà:	24,371,820,856	24,763,347,970
<i>Đỗ Văn Bình</i>	3,442,902,239	3,505,500,461
<i>Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô</i>	2,067,194,387	2,105,711,387
<i>Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Nam Thanh</i>	461,589,963	470,190,963
<i>Công ty CP XD và PT công nghệ Thành Nam</i>	1,319,802,149	1,344,394,733
<i>Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam</i>	4,191,909,637	4,268,742,637
<i>Công ty CPĐT và PT Bất Động Sản Thành Nam</i>	1,780,854,232	1,815,936,232
<i>Công ty Phát triển số 1-TNHH 1 thành viên</i>		5,061,224,483
<i>Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam</i>	818,256,355	833,503,366
<i>Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam</i>	2,626,488,134	2,658,503,435
<i>Công ty cp đầu tư Phát triển Công nghệ Thành Nam</i>	1,004,530,200	1,022,794,386
<i>Công ty CP Đầu tư Landcom</i>	1,343,013,202	
<i>Công ty TNHH công nghệ hóa chất và môi trường Vũ Hoàng</i>	4,969,763,000	
Các khoản doanh thu chưa thực hiện dài hạn khác	345,517,358	1,676,845,887
Cộng	24,371,820,856	24,763,347,970

Mẫu số B 09a -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

	30/06/2017		Trong kỳ		31/12/2016		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
19. Vay và nợ thuế tài chính							
a, Vay ngắn hạn	31,811,177,332	31,811,177,332	31,811,177,332	13,579,550,351	13,579,550,351	13,579,550,351	
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	31,811,177,332	31,811,177,332	31,811,177,332	13,579,550,351	13,579,550,351	13,579,550,351	
Ngân hàng NN & PTNT CN Hùng Vương	-	-	-	-	-	-	0
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Thăng Long)	-	-	-	-	-	-	0
- Vay huy động cá nhân	-	-	-	-	-	-	0
- Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-	-	-	0
b, Vay dài hạn	31,786,273,674	31,786,273,674	10,901,251,378	2,960,631,178	23,845,653,474	23,845,653,474	
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Thăng Long)	736,000,000	736,000,000	-	186,000,000	922,000,000	922,000,000	
- Vay huy động cá nhân	31,050,273,674	31,050,273,674	10,901,251,378	2,774,631,178	22,923,653,474	22,923,653,474	
Lê Anh	598,952,522	598,952,522	23,383,452	-	575,569,070	575,569,070	
Đình Thị Minh Hằng	7,349,111,111	7,349,111,111	10,049,111,111	2,700,000,000	8,810,723,094	8,810,723,094	
Đào Ngọc Thanh	9,092,698,865	9,092,698,865	356,606,949	74,631,178	9,000,000,000	9,000,000,000	
Đặng Thu Vịnh	9,000,000,000	9,000,000,000	-	-	3,593,943,728	3,593,943,728	
Nguyễn Thị Thu Hương	3,739,953,682	3,739,953,682	146,009,954	-	643,417,582	643,417,582	
Lương Ngọc Huyền	669,557,494	669,557,494	26,139,912	-	300,000,000	300,000,000	
Trần Trọng Đại	600,000,000	600,000,000	300,000,000	-	37,425,203,825	37,425,203,825	
Cộng	63,597,451,006	63,597,451,006	42,712,428,710	16,540,181,529	37,425,203,825	37,425,203,825	

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

Mẫu số B09a -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

20. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu					Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cổ phiếu quỹ	Cộng
	1	2	7	8	9			
A								
Số dư tại ngày 01/01/2016	100,000,000,000	651,034,891	15,328,605,042			115,328,605,042		
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	
- Lãi trong năm trước	-	-	13,670,993,892	-	-	13,670,993,892	-	
- Tăng khác	-	-	9,728,151	-	-	9,728,151	-	
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	
- Phân phối lợi nhuận các quỹ	-	-	(1,728,123,006)	-	-	(1,728,123,006)	-	
- Chia cổ tức	-	-	(6,000,000,000)	-	-	(6,000,000,000)	-	
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	
Số dư tại ngày 31/12/2016	100,000,000,000	651,034,891	21,281,204,079			121,932,238,970		
- Tăng vốn trong kỳ này (*)	-	-	-	-	-	-	-	
- Lãi trong kỳ này	-	-	766,923,697	-	-	766,923,697	-	
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	
- Trích quỹ	-	-	(2,734,198,778)	-	-	(2,734,198,778)	-	
- Chia cổ tức	-	-	(10,000,000,000)	-	-	(10,000,000,000)	-	
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	
Số dư tại ngày 30/06/2017	100,000,000,000	651,034,891	9,313,928,998			109,964,963,889		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	100,000,000,000	100,000,000,000
Vốn góp đầu năm	100,000,000,000	100,000,000,000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	100,000,000,000	100,000,000,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		6,000,000,000
d, Cổ phiếu	30/06/2017	31/12/2016
	Cổ phiếu	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
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10,000,000	10,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	10,000,000	10,000,000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

đ, Cổ tức

	Năm 2017	Năm 2016
e, Các quỹ của doanh nghiệp		
		Đơn vị tính: VND
	31/12/2016	30/06/2017
	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm
Quỹ đầu tư phát triển	1,419,612,266	2,786,711,655
Cộng	1,419,612,266	2,786,711,655

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

	30/06/2017 VND	31/12/2015 VND
a, Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	22%
Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-

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

	30/06/2017 VND	30/06/2016 VND
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
a, Doanh thu		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	58,181,802,060	35,439,758,067
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5,095,119,591	5,317,933,883
Doanh thu chuyên nhượng bất động sản	-	5,037,504,828
Cộng	63,276,921,651	40,757,691,950

b, Doanh thu đối với các bên liên quan: Chi tiết tại trình bày tại thuyết minh số VIII.3

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

2. Giá vốn hàng bán	30/06/2017 VND	30/06/2016 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	54,940,377,545	33,034,082,221
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3,327,269,470	2,680,643,418
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản		4,583,030,868
Cộng	58,267,647,015	40,297,756,507
3. Doanh thu hoạt động tài chính	30/06/2017 VND	30/06/2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	327,086,530	92,438,762
Lãi bán các khoản đầu tư		
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3,025,601,500	1,922,528,860
Lãi do thanh lý khoản đầu tư		41,293,000
Cộng	3,352,688,030	2,056,260,622
4. Chi phí tài chính	30/06/2017 VND	30/06/2016 VND
Lãi tiền vay	1,872,917,533	2,183,750,724
Lỗ chênh lệch tỷ giá		
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính		
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(430,358,943)	(144,777,161)
Cộng	1,442,558,590	2,038,973,563
5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30/06/2017 VND	30/06/2016 VND
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	63,604,008,181	45,953,042,177
+ <i>Doanh thu không chịu thuế - Cổ tức được chia</i>	<i>3,025,601,500</i>	<i>1,922,528,860</i>
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	65,089,544,689	46,416,944,383
+ <i>Chi phí không được trừ</i>	<i>773,141,295</i>	<i>292,747,527</i>
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(1,485,536,508)	(463,902,206)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành		
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	0	-
Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản thuế TNDN tạm nộp 1% tiền mua trả trước từ việc mua bất động sản tại KĐT mới Đông Sơn - Thanh Hóa	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	0	0
6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên báo cáo tài chính này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**VIII. Những thông tin khác**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban 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 giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ 01/01/2017 đến 30/06/2017

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam	Công ty con
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Thành Nam	Công ty con
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	Công ty con
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	Công ty con
Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	Công ty con
Công ty TNHH Kính Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty CP ĐT PT 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 ĐT PT Bất Động Sản Hudland	Bên nhận góp vốn
Công ty CP ĐT & PT 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	Phó TGD - Giám đốc tài chính
Ông Trần Trọng Đại	Kế toán trưởng

Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	30/06/2017	31/12/2016
	VND	VND
Doanh thu		
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Thành Nam	84,290,527	634,664,318
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Nam Thành Đô	154,564,308	289,247,378
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thương mại Nam Thanh	25,478,122	50,802,562
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam	147,298,935	186,022,220
Công ty TNHH BMS Thành Nam	43,392,877	66,063,295
Công ty CP ĐT Phát triển Công nghệ Thành Nam	575,036,412	1,587,260,329
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	20,781,329	16,830,550
Công ty CP ĐT và PT Bất động sản Thành Nam	46,119,600	68,851,200
Công ty CP ĐT và PT Bất động sản Hudland	2,563,430,000	24,008,050,240
Công ty CP XD Dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	99,084,641	228,397,540
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	76,833,000	102,444,000
Công ty CP ĐT và PT Đô thị Việt Hưng	26,140,692,230	124,346,779,490
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô		70,827,960

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***Mua hàng**

Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam	9,013,985,176	48,889,020,987
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green		701,384,908
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh		16,850,658,689
Công ty CP Xây dựng & Phát triển Công nghệ Thành Nam	4,710,647,155	103,046,920
Công ty TNHH Kính Thành Nam		41,384,098,278
Công ty CP Đầu tư và Phát triển BĐS Thành Nam		6,602,618,890
Công ty CP ĐT và PT Đô thị Việt Hưng		

Vay trong kỳ

Ông Đào Ngọc Thanh	356,606,949	881,008,744
Bà Đinh Thị Minh Hằng	10,049,111,111	1,576,213,569
Ông Trần Trọng Đại	300,000,000	1,600,000,000
Ông Đoàn Văn Tuấn.		

Chi phí lãi vay

Ông Đào Ngọc Thanh	356,606,949	881,008,744
Bà Đinh Thị Minh Hằng	49,111,111	976,213,569
Ông Trần Trọng Đại		
Ông Đoàn Văn Tuấn.		

Số dư với các bên liên quan

	30/06/2017	31/12/2016
	VND	VND
Các khoản phải thu khách hàng		
Công ty CP Đầu tư Phát triển công nghệ Thành Nam	2,096,131,499	1,567,774,957
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	76,802,023	40,848,002
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	399,993,489	399,993,489
Công ty CP Đầu Tư phát triển Bất động sản Hudland	5,628,340,865	18,186,164,120
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Nam Thanh	15,903,452	19,821,316
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam	38,200,137	23,740,331
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thành Nam	12,141,360	12,141,360
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	7,903,763	77,903,763
Công ty TNHH BMS Thành Nam	15,889,575	
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	27,009,693	107,423,261
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	630,196,730	600,055,669
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam	95,059,353	159,037,095
Công ty CP ĐT và PT Đô thị Việt Hưng	4,378,286,021	28,386,035,283
Trả trước cho người bán		
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	141,418,656	141,418,656
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	99,522,000	99,522,000
Công ty CP Đầu tư và PT Đô thị Việt Hưng	981,502,000	986,182,000
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam	4,157,174,995	
Công ty cp ĐT & PT Bất động sản Thành Nam		
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam	7,090,573,307	
Phải trả người bán là các bên liên quan		
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3,573,176,543	3,573,176,543
Công ty CP XD và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam		12,554,652,515
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Nam Thanh	35,765,458	774,765,458
Công ty TNHH BMS Thành Nam	380,630,240	380,630,240

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	1,022,144,759	6,081,157,515
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green		
Công ty CP Đầu tư và phát triển BĐS Thành Nam	2,656,845,371	1,306,587,220
Công ty CP Đầu Tư PT Bất động sản Huland	6,946,570	6,946,570
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam		1,084,577,258
Người mua trả tiền trước		
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	500,006,000	500,006,000

3 Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam. Và Báo cáo tài chính bán niên năm 2016 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

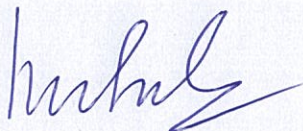
Hà Nội, ngày 05 tháng 07 năm 2017

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