

Mẫu số: B01-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		383.679.534.999	148.935.739.397
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		43.901.646.560	10.676.695.536
1. Tiền	111		43.901.646.560	10.676.695.536
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		337.001.920.914	137.211.612.870
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		35.723.274.458	81.394.420.552
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		233.513.169.496	45.829.955.936
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		67.765.476.960	9.987.236.382
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137			
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140			8.272.727
1. Hàng tồn kho	141			8.272.727
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.775.967.525	1.039.158.264
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		8.565.940	455.345.981
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.767.401.585	583.812.283
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		681.694.287.277	467.193.233.583
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216			
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		280.508.887.171	309.538.249.769

1	2	3	4	5
1. Tài sản cố định hữu hình	221		3.994.862.171	14.224.224.769
- Nguyên giá	222		4.232.529.940	14.345.420.849
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(237.667.769)	(121.196.080)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227		276.514.025.000	295.314.025.000
- Nguyên giá	228		276.514.025.000	295.314.025.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			
III. Bất động sản đầu tư	230		34.553.558.740	
- Nguyên giá	231		35.209.803.820	
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(656.245.080)	
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		248.612.752.317	60.214.983.814
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		248.612.752.317	60.214.983.814
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		118.019.089.049	97.440.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251			25.500.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		60.660.000.000	71.940.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		57.400.000.000	
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(40.910.951)	
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260			
1. Chi phí trả trước dài hạn	261			
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.065.373.822.276	616.128.972.980
NGUỒN VỐN				
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		68.831.619.327	28.838.579.583
I. Nợ ngắn hạn	310		68.831.619.327	28.838.579.583
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		13.013.493.740	12.546.524.724
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		101.359.577	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		3.083.768.480	4.721.316.014
4. Phải trả người lao động	314		120.999.092	193.622.103
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315			
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		1.247.315.104	577.116.742
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		49.064.683.334	10.800.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.200.000.000	
13. Quỹ bình ổn giá	323			

1	2	3	4	5
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330			
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337			
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		996.542.202.949	587.290.393.397
I. Vốn chủ sở hữu	410		996.542.202.949	587.290.393.397
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		967.765.350.000	545.998.130.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		967.765.350.000	545.998.130.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(469.161.000)	(172.650.000)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418			
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		29.246.013.949	41.464.913.397
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		17.516.343.397	14.532.261.804
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11.729.670.552	26.932.651.593
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.065.373.822.276	616.128.972.980

Lập, Ngày 19 tháng 01 năm 2016

Người lập biểu

(Ký, họ tên)



Đỗ N. Tuyết Vân

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)



Cao Thị Bích Loan

Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Nhân Bảo

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4/2015		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm Nay	Năm Trước	2015	2014
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.25	2,445,084,898	21,444,585,594	51,160,238,320	82,658,622,815
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.26				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.27	2,445,084,898	21,444,585,594	51,160,238,320	82,658,622,815
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.28	1,421,409,049	14,198,531,202	33,476,166,158	50,773,451,122
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1,023,675,849	7,246,054,392	17,684,072,162	31,885,171,693
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.29	1,163,851,826	870,664,863	11,393,484,939	2,434,278,989
7. Chi phí tài chính	22	VI.30	582,372,599	167,465,469	2,357,376,905	1,489,318,156
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		541,461,648	167,465,469	2,316,465,954	1,489,318,156
8. Chi phí bán hàng	24					
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1,887,920,001	2,631,098,021	6,459,684,668	7,770,561,817
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))	30		(282,764,925)	5,318,155,765	20,260,495,528	25,059,570,709
11. Thu nhập khác	31		10,000,000,000	6,044,558,019	16,010,000,000	23,352,034,019
12. Chi phí khác	32		13,573,119,633	3,599,200,000	19,573,119,633	13,503,306,000
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(3,573,119,633)	2,445,358,019	(3,563,119,633)	9,848,728,019
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(3,855,884,558)	7,763,513,784	16,697,375,895	34,908,298,728
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.31		1,575,973,032	3,843,509,016	7,327,825,720
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.32				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(3,855,884,558)	6,187,540,752	12,853,866,879	27,580,473,008
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		-56	113	187	648
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Ghi chú: (*) Chỉ tiêu này chỉ áp dụng đối với công ty cổ phần

Ngày 19 tháng 01 năm 2016

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Cao Thị Bích Loan



Giám đốc
(Ký, họ tên)

Nguyễn Nhân Bảo

15/ 3 2 1 1

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2015

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	31/12/2014
1	2	3		5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		118,211,678,677	57,717,763,601
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2		(442,624,378,737)	(52,862,341,035)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(2,256,436,557)	(3,168,947,575)
4. Tiền chi trả lãi vay	4		(2,316,465,102)	(1,266,942,546)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5		(4,570,214,600)	(8,593,071,545)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		2,792,550,855	21,244,780,527
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(5,920,252,324)	(10,579,912,302)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(336,683,517,788)	2,491,329,125
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		(1,277,596,213)	(93,487,130,437)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			0
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(205,500,000,000)	(85,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		205,500,000,000	92,267,361,753
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(105,100,000,000)	(49,260,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		36,483,923,040	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1,568,819,651	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(68,324,853,522)	(135,479,768,684)
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		400,018,639,000	195,477,050,000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(50,000,000)	
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		167,611,100,000	13,971,083,416
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(129,346,416,666)	(71,460,464,236)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		0	0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		438,233,322,334	137,987,669,180
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		33,224,951,024	4,999,229,621
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		10,676,695,536	5,677,465,915
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	VII.34	43,901,646,560	10,676,695,536

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Đỗ N. Tuyết Vân

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Cao Thị Bích Loan

TP HCM, Ngày tháng 11 năm 2015

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Nhân Bảo

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Mẫu số B 09 - DN****THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh nghiệp Công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 10/07/2007, thay đổi lần thứ 9 ngày 13 tháng 10 năm 2015 với mã số 0305087904

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà; Kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí; công trình công cộng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thể thao ngoài trời.
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú.
- Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh nhà cửa. Chi tiết: Vệ sinh bên ngoài cho tất cả các công trình, bao gồm các văn phòng, nhà máy, cửa hàng, cơ quan và các khu nhà đa mục tiêu khác. Vệ sinh bề bơi hoặc bảo dưỡng. Dịch vụ tẩy uế và diệt trùng; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
- Hoạt động của các cơ sở thể thao. Chi tiết: Bể bơi và sân vận động; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao.
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
- Buôn bán đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh (trừ dược phẩm).
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới ...); Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết: Cho thuê du thuyền; Đại lý, môi giới, đấu giá (trừ môi giới bất động sản); Vận tải hành khách ven biển và viễn dương; Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa; Vận tải hành khách đường thủy nội địa.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy. Chi tiết: Hoạt động liên quan tới vận tải hành khách, động vật hoặc hàng hóa bằng đường thủy. Hoạt động của cảng biển, cảng sông, bến tàu, cầu tàu. Hoạt động hoa tiêu, lái dất, đưa tàu cập bến. Hoạt động của tàu, xà lan, lash, hoạt động cứu hộ.
- Khai thác và thu gom than cứng; Khai thác và thu gom than bùn; Khai thác và thu gom than non (Không hoạt động tại trụ sở).
- Khai thác quặng sắt (Không hoạt động tại trụ sở); Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt. Chi tiết: Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt; Khai thác quặng kim loại quý hiếm (Không hoạt động tại trụ sở); Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (Không hoạt động tại trụ sở).
- Khai thác khoáng hóa chất và khoáng phân bón (Không hoạt động tại trụ sở).
- Khai thác muối (Không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: chế biến quặng titan; chế biến than cứng và than non (Không hoạt động tại trụ sở).
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Bán buôn than cứng và than non; bán buôn quặng titan (Không hoạt động tại trụ sở). Bán buôn thìa, muỗng, bát, đĩa, dụng cụ bếp. Mua bán thiết bị phụ tùng, hàng trang trí nội thất, hàng kim khí điện máy, đồ gỗ xây dựng.
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan. Chi tiết: Bán buôn than đá, than củi (Không hoạt động tại trụ sở); Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương.
- Bốc xếp hàng hóa; Bán mô tô, xe máy; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác; Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán ô tô.
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng ô tô. Mua bán phụ tùng xe máy

Công ty có trụ sở chính tại địa điểm sau

Trụ sở chính

Địa điểm
Số 81-83-85 Tòa nhà Fideco Tower, đường Hàm Nghi,
Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

2. Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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.

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là kế toán trên máy vi tính

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán, trong đó:

Nợ phải thu quá hạn thanh toán:

Mức trích lập dự phòng

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

Nợ phải thu khác:

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên mức tổn thất dự kiến không thu hồi được. Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

3. Hàng tồn kho

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

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

4. Tài sản cố định hữu hình

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Nguyên giá

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

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

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

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

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

Khấu hao

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

	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng và vật kiến trúc	5-35
Máy móc và thiết bị	5-15

5. Tài sản cố định vô hình

Mọi chi phí thực tế mà doanh nghiệp đã chi ra thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau mà không hình thành tài sản cố định hữu hình thì được coi là tài sản cố định vô hình: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

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

Nguyên giá

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình hình thành trong quá trình sáp nhập doanh nghiệp có tính chất mua lại là giá trị hợp lý của tài sản đó vào ngày mua.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn khi được giao đất hoặc số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh.

5. Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Nguyên giá tài sản cố định vô hình được Nhà nước cấp hoặc được tặng, biếu, được xác định theo giá trị hợp lý ban đầu cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng theo dự tính.

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

Toàn bộ chi phí nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí phát sinh trong kỳ. Chi phí triển khai cho từng dự án chỉ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình nếu Công ty đồng thời thỏa mãn được các điều kiện sau: (i) Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản vô hình vào sử dụng theo dự tính hoặc để bán; (ii) Công ty dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán; (iii) Công ty có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản vô hình đó; (iv) Tài sản vô hình đó phải tạo ra được lợi ích kinh tế trong tương lai; (v) Công ty có đầy đủ các nguồn lực về kỹ thuật, tài chính và các nguồn lực khác để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản vô hình đó; (vi) Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản vô hình đó; và (vii) Ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho Tài sản cố định vô hình.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện sau thì được tính vào nguyên giá tài sản cố định vô hình: (i) Chi phí này có khả năng làm cho tài sản cố định vô hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu; (ii) Chi phí được đánh giá một cách chắc chắn và gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể.

Khấu hao

Tài sản cố định vô hình của Công ty là các quyền sử dụng đất, Công ty không tiến hành trích khấu hao với các tài sản này.

6. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ, trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

7. Chi phí đi vay

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

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

8. Chi phí trả trước

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

9. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

10. Các khoản dự phòng

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

11. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

12. Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

12. Doanh thu (tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

13. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Số thuế hiện tại phải trả 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.

Việc xác định thuế thu nhập 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 thu nhập hoãn lại

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 trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi 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.

Thuế khác

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

(Đơn vị tính: VND)

1. Tiền

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Tiền mặt	2.947.166.154	2.534.997.296
Tiền gửi ngân hàng	40.954.480.406	8.141.698.240
Cộng	<u>43.901.646.560</u>	<u>10.676.695.536</u>

02. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

Chỉ tiêu	Cuối quý			Đầu quý		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự
- Tổng giá trị cổ phiếu (chi tiết từng loại cổ phiếu chiếm từ 10% trên tổng giá trị cổ phiếu trở lên)						
- Tổng giá trị trái phiếu (chi tiết từng loại trái phiếu chiếm từ 10% trên tổng giá trị trái phiếu trở lên)						
- Các khoản đầu tư khác						

- Lý do thay đổi đối với từng khoản đầu tư/loại cổ phiếu, trái phiếu

Về số lượng:

Về giá trị:

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chỉ tiêu	Cuối quý		Đầu quý	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị
b1) Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn				
- Trái phiếu				
- Các khoản đầu tư khác				
b2) Dài hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn				
- Trái phiếu				
- Các khoản đầu tư khác				

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
	Số lượng	Giá trị
	Số lượng	Giá trị

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Công ty CP Đầu tư và Thương Mại
 ASCENTRO 2.550.000 25.500.000.000

Cộng 2.550.000 25.500.000.000

Đầu tư vào công ty liên kết

	31/12/2015		31/12/2014	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty CP Đầu tư và Đào Tạo Toàn Cầu			3.528.000	35.280.000.000
Công ty TNHH Miền Đông Thảo	-	8.160.000.000	-	8.160.000.000
Công ty TNHH TM&XD Long Sơn	-	28.500.000.000	-	28.500.000.000
Công ty CP Đầu tư và TM ASCENTRO		24.000.000.000		
Cộng		<u>60.660.000.000</u>	<u>3.528.000</u>	<u>71.940.000.000</u>

Đầu tư khác

	31/12/2015	31/12/2014
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	57.400.000.000	-
Cộng	<u>57.400.000.000</u>	

3 Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2015	31/12/2014
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	67.743.116.960	9.922.400.000
Các khoản phải thu khác	22.360.000	-
Cộng	<u>67.765.476.960</u>	<u>9.922.400.000</u>

4 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2015	31/12/2014
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	8.565.940	463.618.708
Thuế GTGT được khấu trừ	2.767.401.585	
Cộng	<u>2.775.967.525</u>	<u>463.618.708</u>

5 Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Số dư tại 31/12/2014	14.090.909.091	254.511.758		14.345.420.849
Tăng trong năm	0	-		0
Mua trong năm	0	-	3.978.018.182	3.978.018.182
Giảm trong năm	14.090.909.091	-		14.090.909.091
Thanh lý, nhượng bán	14.090.909.091			14.090.909.091
Số dư 31/12/2015	0	254.511.758	3.978.018.182	4.232.529.940
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 31/12/2014	0	121.196.080		121.196.080
Tăng trong năm	0	36.358.824	80.112.865	116.471.689
Khấu hao trong năm	0	36.358.824	80.112.865	116.471.689
Tăng khác	0	-		
Giảm trong năm	0			
Thanh lý, nhượng bán	0			
Giảm khác	-			
Số dư 31/12/2015	-	157.554.904	80.112.865	237.667.769
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 31/12/2014	14.090.909.091	133.315.678		14.224.224.769
Tại ngày 31/12/2015	0	96.956.854	3.897.905.317	3.994.862.171

6 Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư 31/12/2014	295.314.025.000	295.314.025.000
Tăng trong năm	0	0
Mua trong năm	0	0
Giảm trong năm	18.800.000.000	18.800.000.000
Thanh lý, nhượng bán	18.800.000.000	18.800.000.000
Số dư 31/12/2015	276.514.025.000	276.514.025.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	-	-
Khấu hao trong năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 31/12/2014	295.314.025.000	295.314.025.000
Tại ngày 30/09/2015	276.514.025.000	276.514.025.000

7 Bất động sản đầu tư	31/12/2015	31/12/2014
Nguyên giá		
Tăng trong năm	50.342.962.140	0
Giá trị hao mòn lũy kế		
Giảm trong năm	15.133.158.320	
Tại ngày 31/12/2015	35.209.803.820	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Giá trị hao mòn lũy kế	656.245.080
Giá trị còn lại	34.553.558.740

8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Công trình Chung cư cao cấp (Glenwood Residence)		45.736.305.314
Khách sạn Boutique	28.510.589.100	1.925.067.536
Dự án Glenwood Suites	49.705.399.581	8.513.433.773
Công trình xây dựng cơ bản dở dang khác	269.490.909	4.040.177.191
Dự án Center Point	80.118.181.818	
Dự án Quận 2	90.009.090.909	
Cộng	<u>248.612.752.317</u>	<u>60.214.983.814</u>

9 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Thuế giá trị gia tăng		1.828.862.094
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.041.969.925	2.884.479.182
Thuế thu nhập cá nhân	41.798.555	7.474.738
Các loại thuế khác		500.000
Cộng	<u>3.083.768.480</u>	<u>4.721.316.014</u>

10 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Kinh phí công đoàn	22.147.219	12.504.560
Bảo hiểm xã hội	2.133.389	44.499.370
Bảo hiểm y tế		10.548.234
Bảo hiểm thất nghiệp		4.139.796
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.223.034.496	608.640.750
Cộng	<u>1.247.315.104</u>	<u>680.332.710</u>

11 Vay và nợ thuê tài chính

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN HCM		10.800.000.000
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	2.765.133.334	
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - CN HCM	46.299.550.000	
Cộng	<u>49.064.683.334</u>	<u>10.800.000.000</u>

- Vay ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcom bank) - Chi nhánh Thành phố HCM theo Hợp đồng tín dụng số HCM20150127/ HĐTD ngày 18/08/2015; HCM20150133/HỆTD; HCM20150134/HĐTD . Hạn mức vay 47,79 tỷ. Lãi suất vay trong năm 2015 từ 11-12%/năm. Mục đích vay hoàn trả

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

đầu tư xây dựng căn hộ, trang trí nội thất . Thời hạn vay là 96 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Công ty.

12 Vốn chủ sở hữu

16.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần (*)	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
NĂM TRƯỚC				
Số dư đầu năm	363.998.750.000	-	14.532.261.804	378.531.011.804
Tăng vốn	181.999.380.000	(172.650.000)	-	181.826.730.000
Lãi (lỗ) trong năm	-	-	27.476.651.593	27.476.651.593
Thù lao HĐQT&BKS			(544.000.000)	(544.000.000)
Số dư cuối năm	545.998.130.000	(172.650.000)	41.464.913.397	587.290.393.397
NĂM NAY				
Số dư đầu kỳ	545.998.130.000	(172.650.000)	41.464.913.397	587.290.393.397
Trích Quỹ phúc lợi, khen thưởng			(2.200.000.000)	(2.200.000.000)
Tăng vốn	400.018.650.000	(296.511.000)	(21.748.570.000)	377.973.569.000
Tăng vốn chia cổ tức	21.748.570.000			21.748.570.000
Lãi trong năm		-	12.853.866.879	12.853.866.879
Thù lao HĐQT, BKS			(240.000.000)	(240.000.000)
Giảm khác(**)			(884.196.327)	(884.196.327)
Số dư cuối kỳ	967.765.350.000	(469.161.000)	29.246.013.949	996.542.202.949

(*) Đây là khoản chi phí liên quan đến phát hành cổ phiếu tăng vốn trong năm

(**) Chi phí thuế TNDN năm 2012 nộp bổ sung

17.2. Cổ phiếu

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	96.776.535	54.599.813
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	96.776.535	54.599.813
Cổ phiếu phổ thông	96.776.535	54.599.813
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	96.776.535	54.599.813
Cổ phiếu phổ thông	96.776.535	54.599.813
Cổ phiếu ưu đãi		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

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

(Đơn vị tính: VND)

	<u>01/10/2015- 31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu	2.445.084.898	82.658.622.815
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	2.445.084.898	82.658.622.815
Các khoản giảm trừ	-	-
Doanh thu thuần	<u>2.445.084.898</u>	<u>82.658.622.815</u>
2. Giá vốn hàng bán		
	<u>01/10/2015- 31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Giá vốn bán hàng hóa và dịch vụ	1.421.409.049	50.773.451.122
Cộng	<u>1.421.409.049</u>	<u>50.773.451.122</u>
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
	<u>01/10/2015- 31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.163.851.826	834.278.989
Cổ tức, lợi nhuận được chia		1.600.000.000
Cộng	<u>1.163.851.826</u>	<u>2.434.278.989</u>
4. Chi phí tài chính		
	<u>01/10/2015- 31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Lãi tiền vay	541.461.648	1.489.318.156
Dự phòng lỗ đầu tư	40.910.951	
Cộng	<u>582.372.599</u>	<u>1.489.318.156</u>
5. Lợi nhuận khác		
	<u>01/10/2015- 31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Thu nhập khác	10.000.000.000	23.352.034.019
Thu nhập từ thanh lý quyền sử dụng đất	10.000.000.000	23.307.476.000
Thu nhập khác		44.558.019
Chi phí khác	12.800.000.000	13.503.306.000
Nguyên giá của Quyền sử dụng đất thanh lý	12.800.000.000	14.403.442.500
Chi phí khác		7.142.977
Lợi nhuận khác	(2.800.000.000)	7.589.454.523

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

6.1. Thuế suất

Năm 2015 Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Công ty là 22 % lợi nhuận chịu thuế theo Điều 10 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013.

6.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	01/10/2015- 31/12/2015	31/12/2014
Lợi nhuận trước thuế	(3.855.884.558)	34.908.298.728
Điều chỉnh tăng		471.915.521
Chi phí không hợp lệ	773.119.633	471.915.521
Điều chỉnh giảm		1.600.000.000
Thu nhập không chịu thuế		1.600.000.000
Lợi nhuận trước thuế trước điều chỉnh lỗ năm trước	(3.082.764.925)	33.780.214.249
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thuế suất thuế TNDN	22%	22%
Chi phí thuế TNDN ước tính năm hiện hành		7.431.647.135
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	0	7.431.647.135

7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	01/10/2015- 31/12/2015	31/12/2014
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	0	27.476.651.593

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	68.786.403	42.582.868
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	-	645

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	31/12/2015	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		6.324.547.132
Chi phí nhân công	649.567.365	2.427.043.628
Chi phí khấu hao tài sản cố định	89.202.571	1.007.822.604
Chi phí dịch vụ mua ngoài	845.523.574	7.929.290.401
Chi phí khác	303.626.491	4.316.438.415
Cộng	1.887.920.001	22.005.142.180

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

(Đơn vị tính: VND)

1. Thông tin về các bên liên quan
2. Báo cáo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chủ yếu là theo lĩnh vực kinh doanh.

Thông tin bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty có hoạt động kinh doanh chủ yếu tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Công cụ tài chính

3.1. Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2015	31/12/2014
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	43.901.646.560	10.676.695.536
Phải thu khách hàng và phải thu khác	103.488.751.418	91.316.820.552
Đầu tư dài hạn	118.019.089.049	97.440.000.000
Tài sản tài chính khác	22.360.000	22.360.000
Cộng	265.431.847.027	199.455.876.088
Nợ phải trả tài chính		
Các khoản vay	49.064.683.334	10.800.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	16.097.262.220	13.123.641.466
Cộng	65.161.945.554	23.923.641.466

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

3.2. 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 các cổ đông/chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

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

3.3. Quản lý rủi ro tài chính

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

3.3.1 Quản lý rủi ro lãi suất

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

3.3.2 Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

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

3.3.3 Quản lý rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho 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.

3.3.4 Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

Khoản mục	Dưới 1 năm	Từ 1 năm - 5 năm	Tổng
NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH			
Số dư 31/12/2015			
Các khoản vay	-	49.064.683.334	49.064.683.334
Phải trả người bán và phải trả khác	16.097.262.220	-	16.097.262.220
Cộng	16.097.262.220	49.064.683.334	65.161.945.554

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Số dư 31/12/2014

Các khoản vay		10.800.000.000	10.800.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	13.123.641.466		13.123.641.466

Cộng	13.123.641.466	10.800.000.000	34.038.105.953
-------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

TÀI SẢN TÀI CHÍNH

Số dư 31/12/2015

Tiền và các khoản tương đương tiền	43.901.646.560	-	43.901.646.560
Phải thu khách hàng và phải thu khác	103.488.751.418	-	103.488.751.418
Đầu tư dài hạn		118.019.089.049	118.019.089.049
Tài sản tài chính khác	22.360.000		22.360.000
Cộng	147.412.757.978	118.019.089.049	265.431.847.027

Số dư 31/12/2014

Tiền và các khoản tương đương tiền	10.676.695.536	-	10.676.695.536
Phải thu khách hàng và phải thu khác	91.316.820.552	-	91.316.820.552
Đầu tư dài hạn	-	97.440.000.000	97.440.000.000
Tài sản tài chính khác	22.360.000		22.360.000
Cộng	102.015.876.088	97.440.000.000	199.455.876.088

4. Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty, đã được kiểm toán bởi CN Công ty TNHH Kiểm toán Tư Vấn Đất Việt

5. Giải trình chênh lệch giải trình chênh lệch KQKD (+/-10%) so với cùng kỳ năm trước

Chỉ tiêu	Quý 4/2015	Quý 4/2014
Tổng doanh thu	13.608.936.724	28.359.808.476
Lợi nhuận trước thuế TNDN	-3.855.884.558	7.763.513.784
Lợi nhuận sau thuế TNDN	-3.855.884.558	6,187.540.752

Sự biến động các chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế quý 4/2015 giảm so với Quý 4/2014 (Quý 4/2015 lỗ 3.855.884.558 đồng) phần lớn là do mảng kinh doanh bất động sản (mua, bán bất động sản) giảm so với cùng kỳ năm trước.

Trên đây là những nhân tố chủ yếu ảnh hưởng đến sự thay đổi kết quả kinh doanh báo cáo tài chính quý 4/2015 so với quý 4/2014 của Công ty.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

Số 81-83-85 Tòa nhà Fideco Tower, đường Hàm Nghi,

P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày

31 tháng 12 năm 2015

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN



Nguyễn Nhân Bảo
Tổng Giám đốc

Ngày 13 tháng 01 năm 2016

Cao Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu