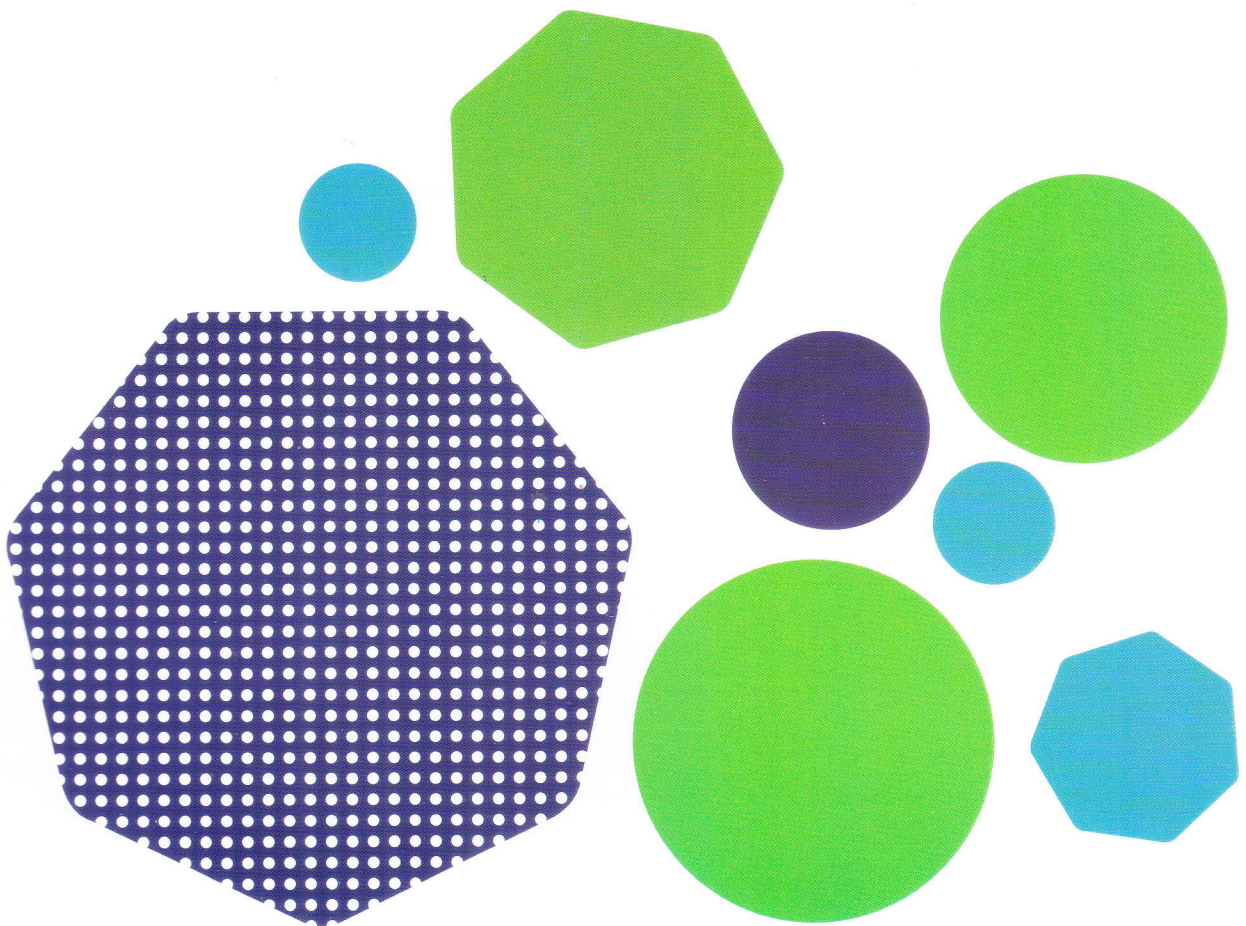


TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI
(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 22

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã kiểm toán của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Tổng Công ty đã điều hành Tổng Công ty tại ngày 31/12/2015 bao gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Hồng Thái	Tổng Giám đốc
----------------------	---------------

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY ACA – *Thành viên Hãng Kiểm toán quốc tế UHY International.*

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Nguyễn Hồng Thái
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 02 năm 2016

Số: *LL* /2016/UHY ACA - BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày từ trang 04 đến trang 22 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

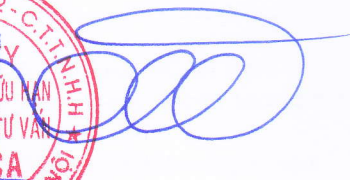
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

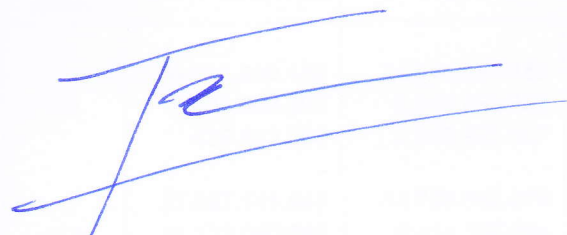
Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.





TS. Trần Văn Dũng
Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 0283-2014-112-1

Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY ACA
Hà Nội, ngày 22 tháng 2 năm 2016



Chu Quang Tùng
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 1022-2014-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

MẪU SỐ B 01-DN
 Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
100	A-TÀI SẢN NGẮN HẠN		44.614.258.132	24.940.089.453
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	435.603.003	2.510.993.927
111	Tiền		435.603.003	2.510.993.927
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		23.587.141.643	14.742.597.375
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.2	18.113.040.665	6.414.108.064
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn		5.474.100.978	8.328.489.311
140	Hàng tồn kho	V.3	17.422.551.093	5.703.307.012
141	Hàng tồn kho		17.422.551.093	5.703.307.012
150	Tài sản ngắn hạn khác		3.168.962.393	1.983.191.139
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.4	3.168.962.393	1.983.191.139
200	B-TÀI SẢN DÀI HẠN		138.572.095.913	97.177.822.746
210	Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	Tài sản cố định		90.929.090.120	49.296.671.033
221	Tài sản cố định hữu hình	V.5	90.929.090.120	49.296.671.033
222	Nguyên giá		103.307.239.328	59.629.383.468
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.378.149.208)	(10.332.712.435)
230	Bất động sản đầu tư		-	-
240	Tài sản dở dang dài hạn		47.643.005.793	47.760.119.643
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.6	47.643.005.793	47.760.119.643
250	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		-	-
260	Tài sản dài hạn khác		-	121.032.070
261	Chi phí trả trước dài hạn		-	121.032.070
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		183.186.354.045	122.117.912.199

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
300	NỢ PHẢI TRẢ		59.350.836.825	24.801.941.542
310	Nợ ngắn hạn		59.350.836.825	24.801.941.542
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.7	21.544.491.296	11.163.947.050
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn		22.576.837.300	2.347.051.434
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.8	621.020.729	1.290.943.058
319	Phải trả ngắn hạn khác		608.487.500	-
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.9	14.000.000.000	10.000.000.000
330	Nợ dài hạn		-	-
400	NGUỒN VỐN		123.835.517.220	97.315.970.657
410	Vốn chủ sở hữu	V.10	123.835.517.220	97.315.970.657
411	Vốn góp của chủ sở hữu		116.000.000.000	88.350.000.000
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		7.835.517.220	8.965.970.657
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.173.361.418	3.461.801.068
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		6.662.155.802	5.504.169.589
430	Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		183.186.354.045	122.117.912.199



Nguyễn Hồng Thái
Tổng Giám đốc

Nguyễn Hoàng Đạo
Kế toán trưởng

Tạ Ngọc Nhật
Lập biểu

Ngày 22 tháng 2 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

MẪU SỐ B 02-DN
 Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	148.660.285.593	57.556.201.178
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	148.660.285.593	57.556.201.178
11	Giá vốn hàng bán	VI.2	126.238.349.905	47.143.823.390
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		22.421.935.688	10.412.377.788
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	13.636.132	3.695.600
22	Chi phí tài chính	VI.4	986.022.933	230.155.555
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		986.022.933	230.155.555
24	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	Chi phí bán hàng		-	-
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp		4.183.215.799	3.323.920.587
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		17.266.333.088	6.861.997.246
31	Thu nhập khác		-	23.998.273
32	Chi phí khác	VI.5	252.684.932	-
40	Lợi nhuận khác		(252.684.932)	23.998.273
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		17.013.648.156	6.885.995.519
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.6	3.761.008.509	1.381.825.930
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		13.252.639.647	5.504.169.589
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.7	1.162	605



Nguyễn Hồng Thái
 Tổng Giám đốc

Nguyễn Hoàng Đạo
 Kế toán trưởng

Tạ Ngọc Nhật
 Lập biểu

Ngày 22 tháng 2 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

MẪU SỐ B 03-DN
 Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	Lợi nhuận trước thuế	17.013.648.156	6.885.995.519
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	3.389.786.472	3.226.190.802
05	Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	239.048.800	(27.693.873)
06	Chi phí lãi vay	986.022.933	230.155.555
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	21.628.506.361	10.314.648.003
09	Tăng giảm các khoản phải thu	(10.030.315.522)	(838.725.383)
10	Tăng giảm hàng tồn kho	(11.719.244.081)	(92.896.911)
11	Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	22.223.862.852	(2.202.179.068)
12	Tăng giảm chi phí trả trước	121.032.070	110.503.009
14	Tiền lãi vay đã trả	(986.022.933)	(230.155.555)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	4.430.930.838	(155.554.220)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	25.668.749.585	6.905.639.875
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	(45.457.776.641)	(16.762.329.476)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	300.000.000	327.272.727
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	13.636.132	3.695.600
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(45.144.140.509)	(16.431.361.149)
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	25.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	14.000.000.000	34.050.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay	(10.000.000.000)	(27.050.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(11.600.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	17.400.000.000	7.000.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(2.075.390.924)	(2.525.721.274)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	2.510.993.927	5.036.715.201
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	435.603.003	2.510.993.927



Nguyễn Hồng Thái
 Tổng Giám đốc

Nguyễn Hoàng Đạo
 Kế toán trưởng

Tạ Ngọc Nhất
 Lập biểu

Ngày 22 tháng 2 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (gọi tắt là "Tổng Công ty") thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0700.222.689 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Nam cấp, Đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 25 tháng 01 năm 2010 trên cơ sở chuyển đổi tên gọi từ Công ty Cổ phần Thành Mỹ, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần 2 ngày 06/04/2011.

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

2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Kỳ kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 ("Quyết định 15"), và có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 200 được áp dụng phi hồi tố. Tổng Công ty đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư 200 và Quyết định 15.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít có rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

2. Các khoản phải thu

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

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

Nợ phải thu quá hạn thanh toán:

Mức trích lập dự phòng

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

Nợ phải thu khác:

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

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

3. Hàng tồn kho

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

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

4. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

Nguyên giá

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

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

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

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

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

Khấu hao

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

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

5. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

6. Chi phí đi vay

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

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

7. Các khoản trả trước

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

8. Các khoản dự phòng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

9. **Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

10. **Ghi nhận doanh thu**

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

11. **Hợp đồng xây dựng**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

12. Thuế

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

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

(Đơn vị tính: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	24.063.663	7.757.810
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	411.539.340	2.503.236.117
Cộng	435.603.003	2.510.993.927

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	13.927.320.800	5.518.911.822
UBND thị trấn Hoà Mạc	6.486.041.700	2.077.942.700
UBND thị trấn Đồng Văn	738.614.000	740.624.000
UBND xã Châu Giang	525.121.000	2.672.288.122
UBND xã Chuyên Ngoại	3.966.378.000	28.057.000
Công ty TNHH Dabaco Hà Nam	2.211.166.100	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	4.185.719.865	895.196.242
Cộng	18.113.040.665	6.414.108.064

3. Hàng tồn kho

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng đang đi trên đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	751.187.470	-	332.540.670	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	16.671.363.623	-	5.370.766.342	-
Cộng	17.422.551.093	-	5.703.307.012	-

4. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế GTGT nộp thừa	3.168.962.393	1.983.191.139
Cộng	3.168.962.393	1.983.191.139

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

5. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	43.340.031.469	6.999.007.702	9.290.344.297	59.629.383.468
Mua trong năm	-	2.045.454.546	7.271.681.818	9.317.136.364
Đầu tư XDCB hoàn thành	36.257.754.127	-	-	36.257.754.127
Thanh lý, nhượng bán	-	(192.272.727)	(1.704.761.904)	(1.897.034.631)
Số dư cuối năm	79.597.785.596	8.852.189.521	14.857.264.211	103.307.239.328
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	4.114.192.864	1.619.944.093	4.598.575.478	10.332.712.435
Khấu hao trong năm	1.846.321.746	813.788.586	729.676.140	3.389.786.472
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.344.349.699)	(1.344.349.699)
Số dư cuối năm	5.960.514.610	2.433.732.679	3.983.901.919	12.378.149.208
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	39.225.838.605	5.379.063.609	4.691.768.819	49.296.671.033
Số dư cuối năm	73.637.270.986	6.418.456.842	10.873.362.292	90.929.090.120

6. Xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối năm	Đầu năm
Trạm trộn bê tông Hoàng Đông	-	4.885.354.548
Khu đô thị mới Hòa Mạc	13.254.352.935	27.021.526.528
Dự án sân vận động Đồng Văn	34.388.652.858	15.853.238.567
Cộng	47.643.005.793	47.760.119.643

7. Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	18.853.078.185	6.330.989.800
Công ty TNHH Hợp Tiến	-	2.864.952.300
Công ty TNHH TM & DV số 9	-	3.466.037.500
Công ty CP Đầu tư 566	12.124.988.042	-
Công ty TNHH Phúc Hưng	2.055.335.000	-
Công ty CP đầu tư DVTM Tân Thịnh	2.322.419.700	-
Công ty CP XD & TM Long Thành	7.243	3.279.247.793
Công ty TNHH Sơn Huyền	2.350.328.200	-
Các khoản phải trả người bán khác	2.691.413.111	4.832.957.250
Cộng	21.544.491.296	11.163.947.050

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Nội dung	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Cuối năm
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.290.943.058	3.761.008.509	4.430.930.838	621.020.729
Cộng	1.290.943.058	3.761.008.509	4.430.930.838	621.020.729

9. Vay và Nợ ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngắn hạn (V.9.1)	14.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	14.000.000.000	10.000.000.000

V.9.1 Chi tiết Vay ngắn hạn

Đối tượng	Cuối năm	Kỳ hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Phạm Văn Tuấn	2.000.000.000	12 tháng	12%/năm	Tín chấp
Phạm Ngọc Duyên	2.000.000.000	12 tháng	12%/năm	Tín chấp
Trương Văn Khải	2.000.000.000	12 tháng	12%/năm	Tín chấp
Phạm Văn Đồi	2.000.000.000	12 tháng	12%/năm	Tín chấp
Trần Ngọc Tuyến	2.000.000.000	12 tháng	12%/năm	Tín chấp
Ngô Hồng Phú	2.000.000.000	12 tháng	12%/năm	Tín chấp
Nguyễn Ánh Dương	2.000.000.000	12 tháng	12%/năm	Tín chấp
Cộng	14.000.000.000			

10. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
NĂM TRƯỚC			
Số dư đầu năm	88.350.000.000	3.461.801.068	91.811.801.068
Lãi	-	5.504.169.589	5.504.169.589
Số dư cuối năm	88.350.000.000	8.965.970.657	97.315.970.657
NĂM NAY			
Số dư đầu năm	88.350.000.000	8.965.970.657	97.315.970.657
Tăng vốn	27.650.000.000	-	27.650.000.000
Lãi	-	13.252.639.647	13.252.639.647
Chia cổ tức	-	11.600.000.000	11.600.000.000
Phát hành cổ phiếu thưởng	-	2.650.000.000	2.650.000.000
Giảm khác	-	133.093.084	133.093.084
Số dư cuối năm	116.000.000.000	7.835.517.220	123.835.517.220

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

Chi tiết vốn chủ sở hữu

Tại thời điểm 31/12/2015, theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, tổng số vốn điều lệ của Tổng Công ty là 116.000.000.000 đồng. Tình hình góp vốn cụ thể như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Nguyễn Minh Hoàn	14.802.000.000	14.802.000.000
Cù Đức Ngọc	180.000.000	180.000.000
Nguyễn Hồng Thái	570.700.000	517.000.000
Đặng Văn Lành	150.000.000	150.000.000
Các cổ đông khác	100.297.300.000	72.701.000.000
Cộng	116.000.000.000	88.350.000.000

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	116.000.000.000	88.350.000.000
+ Vốn góp đầu năm	88.350.000.000	88.350.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	27.650.000.000	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	116.000.000.000	88.350.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	14.250.000.000	-

Cổ phiếu

	Cuối năm	Đầu năm
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	11.600.000	8.835.000
- Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	11.600.000	8.835.000
+ Cổ phiếu thường	11.600.000	8.835.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.600.000	8.835.000
+ Cổ phiếu thường	11.600.000	8.835.000

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

11. **Phân phối lợi nhuận**

	Cuối năm	Đầu năm
Lợi nhuận chưa phân phối năm trước chuyển sang	8.965.970.657	3.461.801.068
Tổng lợi nhuận trước thuế phát sinh trong năm	17.013.648.156	6.885.995.519
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	3.761.008.509	1.381.825.930
Lợi nhuận sau thuế	13.252.639.647	5.504.169.589
Phân phối thu nhập		
Giảm khác	133.093.084	-
Phát hành cổ phiếu thường	2.650.000.000	-
Trả cổ tức	11.600.000.000	-
Lợi nhuận chưa phân phối	7.835.517.220	8.965.970.657

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

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

(Đơn vị tính: VND)

1. Doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu	148.660.285.593	57.556.201.178
Doanh thu xây lắp và giải phóng mặt bằng	42.581.594.762	32.787.550.814
Doanh thu kinh doanh bất động sản	106.078.690.831	24.768.650.364
Các khoản giảm trừ	-	-
Doanh thu thuần	<u>148.660.285.593</u>	<u>57.556.201.178</u>

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của xây lắp và giải phóng mặt bằng	36.092.931.932	29.029.827.226
Giá vốn kinh doanh bất động sản	90.145.417.973	18.113.996.164
Cộng	<u>126.238.349.905</u>	<u>47.143.823.390</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.636.132	3.695.600
Cộng	<u>13.636.132</u>	<u>3.695.600</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền vay	986.022.933	230.155.555
Cộng	<u>986.022.933</u>	<u>230.155.555</u>

5. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí thanh lý nhượng bán	252.684.932	-
Cộng	<u>252.684.932</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

6. Chi phí thuế thu nhập Doanh nghiệp

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

6.1. Thuế suất

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Công ty là 22 % lợi nhuận chịu thuế.

6.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	17.013.648.156	6.885.995.519
Điều chỉnh tăng	81.845.068	-
Điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập từ hoạt động không chịu thuế	-	-
Doanh thu đã tính vào thu nhập chịu thuế kỳ trước	-	-
Chi phí liên quan đến doanh thu chưa thực hiện tính vào thu nhập chịu thuế	-	-
Lợi nhuận trước thuế trước điều chỉnh lỗ năm trước	17.095.493.224	6.885.995.519
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính	3.761.008.509	46.917.318
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.761.008.509	46.917.318

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

7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	13.252.639.647	5.504.169.589
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông	11.405.556	9.100.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.162	605

Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền đang lưu hành

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu năm	8.835.000	8.835.000
Ảnh hưởng của phát hành cổ phiếu thưởng cho cán bộ công nhân viên ngày 15/01/2015	265.000	265.000
Ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho cổ đông chiến lược ngày 28/01/2015	2.500.000	-
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền tại thời điểm cuối năm	11.405.556	9.100.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí NVL	98.226.542.045	16.099.376.601
Chi phí nhân công	3.501.222.376	789.000.000
Khấu hao TSCĐ	3.389.786.472	1.595.667.182
Dịch vụ mua ngoài	-	-
Chi phí khác	576.077.384	277.666.081
Cộng	105.693.628.277	18.761.709.864

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

(Đơn vị tính: VND)

1. Các khoản công nợ tiềm tàng

Tổng Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2015

2. Các khoản cam kết

Tổng Công ty không có khoản cam kết thuê hoạt động nào tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2015.

3. 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 theo lĩnh vực kinh doanh.

Thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động của Tổng Công ty là kinh doanh Bất động sản và xây lắp:

Chỉ tiêu	Kinh doanh bất động sản	Xây lắp	Tổng cộng toàn Tổng Công ty
KẾT QUẢ KINH DOANH			
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	15.933.272.858	6.488.662.830	22.421.935.688
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	-	-	-
Khấu hao và chi phí phân bổ	2.418.831.026	970.955.446	3.389.786.472
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	14.735.051.025	2.531.282.063	17.266.333.088
TÀI SẢN			
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ			45.457.776.641
Tổng tài sản			183.186.354.045
NỢ PHẢI TRẢ			
Nợ phải trả bộ phận			59.350.836.825
Tổng nợ phải trả			59.350.836.825

Tổng Công ty không thực hiện theo dõi các thông tin về tài sản cố định và tài sản dài hạn khác, các khoản nợ phải trả cũng như các khoản chi phí lớn không bằng tiền theo lĩnh vực kinh doanh.

Thông tin bộ phận theo lĩnh vực địa lý

Tổng Công ty có hoạt động kinh doanh chính chủ yếu trên địa bàn là tỉnh Hà Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

4. Công cụ tài chính

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

4.1. Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi số	
	Cuối năm	Đầu năm
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	435.603.003	2.510.993.927
Phải thu khách hàng và phải thu khác	18.113.040.665	6.414.108.064
Cộng	18.548.643.668	8.925.101.991
Nợ phải trả tài chính		
Các khoản vay ngắn hạn	16.000.000.000	10.000.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	22.152.978.796	11.163.947.050
Cộng	38.152.978.796	21.163.947.050

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

4.2. Quản lý rủi ro vốn

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

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

4.3. Quản lý rủi ro tài chính

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

4.3.1. Quản lý rủi ro tỷ giá

Rủi ro tỷ giá là rủi ro liên quan đến lỗ phát sinh từ biến động của tỷ giá trao đổi ngoại tệ. Biến động tỷ giá trao đổi giữa VND và các ngoại tệ mà Tổng Công ty có sử dụng có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của Tổng Công ty. Tổng Công ty hạn chế rủi ro này bằng cách giảm thiểu trạng thái ngoại tệ ròng. Tại thời điểm 31/12/2015, Tổng Công ty không có tài sản và công nợ gốc ngoại tệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

4.3.2 Quản lý rủi ro lãi suất

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

4.3.3 Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

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

4.3.4 Quản lý rủi ro tín dụng

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

4.3.5 Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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			
Cuối năm			
Các khoản vay	16.000.000.000	-	16.000.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	22.152.978.796	-	22.152.978.796
Cộng	38.152.978.796	-	38.152.978.796
Đầu năm			
Các khoản vay	10.000.000.000	-	10.000.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	11.163.947.050	-	11.163.947.050
Cộng	21.163.947.050	-	21.163.947.050
TÀI SẢN TÀI CHÍNH			
Cuối năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	435.603.003	-	435.603.003
Phải thu khách hàng và phải thu khác	18.113.040.665	-	18.113.040.665
Cộng	18.548.643.668	-	18.548.643.668
Đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.510.993.927	-	2.510.993.927
Phải thu khách hàng và phải thu khác	6.414.108.064	-	6.414.108.064
Cộng	8.925.101.991	-	8.925.101.991

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

5. Sự kiện sau ngày khóa sổ

Tổng Công ty không có sự kiện sau ngày khóa sổ nào cần phải trình bày tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2015.

6. Số liệu so sánh

Số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 là số liệu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY ACA.

Một số khoản mục tương ứng trên bảng báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính của năm nay do việc áp dụng Thông tư 200, chi tiết như sau:

	<u>Năm trước</u>	<u>Trình bày lại</u>	<u>Năm nay</u>
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Thu nhập khác	327.272.727	23.998.273	-
Chi phí khác	303.274.454	-	252.684.932



Nguyễn Hồng Thái
Tổng Giám đốc

Nguyễn Hoàng Đạo
Kế toán trưởng

Tạ Ngọc Nhật
Lập biểu

Ngày 22 tháng 2 năm 2016

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015

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

Số: 04/2016/NHA/CV

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận so
với cùng kỳ năm trước sau khi kiểm toán.

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

Duy Tiên, ngày 23 tháng 02 năm 2016

Kính gửi:

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

- Căn cứ Thông tư số 09/2010/TT-BTC ngày 15/01/2010 của Bộ tài chính về việc
“Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán”;

- Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015;

- Căn cứ báo cáo Tài chính đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và tư
vấn UHY ACA lập ngày 22 tháng 02 năm 2016;

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

Năm 2015, NHA đạt 148,66 tỷ đồng doanh thu và 13,25 tỷ đồng LNST (Lợi nhuận
sau thuế). So với cùng kỳ năm 2014, doanh thu tăng 158,29%, LNST tăng 140,77%.
Nguyên nhân chủ yếu là do:

+ Đạt được mức doanh thu, Lợi nhuận sau thuế tăng như vậy chủ yếu là do hạch
toán doanh thu từ hoạt động bất động sản tại hai dự án: Dự án tại khu đô thị mới dọc
QL38 từ thị trấn Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh (Giai đoạn 1) và Dự án sân vận động đồng
văn và hạ tầng khu đất xung quanh.

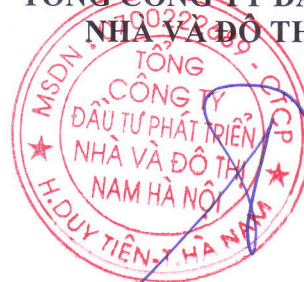
Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội xin giải trình.

Trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu CT.

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



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Hồng Thái

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

Số: 05/2015/NHA/CV

V/v: Công bố thông tin BCTC năm 2015
đã kiểm toán.

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

Hà Nam, ngày 23 tháng 02 năm 2016

Kính gửi:

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

1. Tên công ty: Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội.
2. Mã chứng khoán: NHA.
3. Địa chỉ trụ sở: Cụm công nghiệp Cầu Giát, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
4. Điện thoại: 03513.847.756 Fax: 03513.866.689
5. Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Hồng Thái
6. Nội dung của thông tin công bố:
 - 6.1 Báo cáo tài chính năm 2015 có kiểm toán của Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội được lập ngày 22 tháng 02 năm 2016 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
 - 6.2 Nội dung giải trình (chênh lệch LNST so với cùng kỳ năm ngoái):

Năm 2015, NHA đạt 148,66 tỷ đồng doanh thu và 13,25 tỷ đồng LNST (Lợi nhuận sau thuế). So với cùng kỳ năm 2014, doanh thu tăng 158,29%, LNST tăng 140,77%. Nguyên nhân chủ yếu là do:

 - + Đạt được mức doanh thu, Lợi nhuận sau thuế tăng như vậy chủ yếu là do hạch toán doanh thu từ hoạt động bất động sản tại hai dự án: Dự án tại khu đô thị mới dọc QL38 từ thị trấn Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh (Giai đoạn 1) và Dự án sân vận động đồng văn và hạ tầng khu đất xung quanh.
7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: <http://namhanoi.com.vn>

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

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Hồng Thái