



TOÀN THỊNH PHÁT

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2012



" Nền tảng ổn định, tương lai phát triển "





I. GIỚI THIỆU CHUNG

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2012

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Khách hàng và Đối tác,

Năm 2012 đánh dấu một năm đầy sóng gió của nền kinh tế Việt Nam và chứng kiến những biến động bất thường tại một số tổ chức tín dụng lớn và sự thua lỗ dẫn đến giải thể của hàng loạt doanh nghiệp trong nước, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản. Không tránh khỏi những tác động trực tiếp và gián tiếp của bối cảnh chung, đây cũng là một năm đầy thử thách đối với tập thể Ban Lãnh đạo và CB-NV Công ty Cổ phần Đầu tư - Kiến trúc - Xây dựng Toàn Thịnh Phát. Ngoại trừ lĩnh vực giáo dục tiếp tục tăng trưởng và ngày càng hiệu quả, các hoạt động thiết kế, xây dựng và đầu tư đều gặp khó khăn khi các chủ đầu tư ngày càng thận trọng, sức mua thị trường yếu và tín dụng thắt chặt, đặc biệt là đối với lĩnh vực bất động sản.

Trên tinh thần phát huy nét đẹp truyền thống “Đoàn kết, trung thực, trách nhiệm, cầu tiến, nhiệt huyết, trong sáng”, toàn thể các công ty trong hệ thống Toàn Thịnh Phát đã chủ động triển khai nhiều giải pháp tái cấu trúc về tài chính và tổ chức bộ máy, ban hành các chính sách bán hàng linh hoạt và sáng tạo để thúc đẩy kinh doanh, song song với tăng cường kiểm soát giá thành và tiết giảm chi phí để nâng cao năng lực cạnh tranh. Mặc dù kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012 của Công ty chưa đạt được như kế hoạch đề ra, có thể nói đây là một thành quả đáng khích lệ, thể hiện tinh thần trách nhiệm của tập thể Ban Điều hành các đơn vị, đặc biệt đáng biểu dương và khen ngợi đối với những đóng góp tích cực từ Lãnh đạo và CB-NV cùng đội ngũ giáo viên, quản sinh tại các Trường trong Khối Giáo dục.

Sau 11 năm hoạt động và phát triển, Toàn Thịnh Phát đã trải qua nhiều giai đoạn thăng trầm, gặt hái được những thành công và cũng phải đối diện với không ít chông gai, thử thách, nhất là trong năm 2012 vừa qua nhưng từ đó cũng đúc kết được nhiều bài học kinh nghiệm quý báu trong công tác quản trị và điều hành để định hướng mục tiêu chiến lược trọng tâm giai đoạn 2013 - 2017 như sau: (i) tái cơ cấu nguồn vốn nhằm xây dựng một cấu trúc tài chính “khỏe” và tối ưu hóa hiệu quả cho cổ đông; và (ii) kinh doanh an toàn, tập trung phát triển ngành lõi và phát huy thế mạnh sẵn có. Đến nay, Toàn Thịnh Phát đã vững vàng vượt qua những khó khăn trước mắt, đang từng bước khẳng định một thương hiệu mạnh, ổn định trong hai lĩnh vực nền tảng là Xây dựng và Giáo dục, tiến tới tận dụng cơ hội và tích lũy dự án tiềm năng để phát triển mạnh, bền vững trong tương lai.

Chúng tôi chân thành cảm ơn Quý Cổ đông, Quý Khách hàng và Đối tác đã luôn tin yêu và chia sẻ cùng Toàn Thịnh Phát trong thời gian qua. Được sự ủng hộ và đồng hành của Quý Cổ đông, Quý Khách hàng và Đối tác, Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành cùng toàn thể CB-NV Toàn Thịnh Phát quyết tâm không ngừng nỗ lực để mang lại giá trị gia tăng tốt nhất cho Quý vị.

Kính chúc Quý vị sức khỏe và thịnh vượng.
Trân trọng!

Tháng 4/2013
Huỳnh Phú Kiệt, Chủ tịch HĐQT

I. GIỚI THIỆU CHUNG



Thông tin khái quát

Lịch sử hình thành và phát triển

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh



Mô hình quản trị

Định hướng phát triển

Rủi ro



GIỚI THIỆU CHUNG

Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KIẾN TRÚC - XÂY DỰNG TOÀN THỊNH PHÁT
Tên tiếng Anh: TOAN THINH PHAT INVESTMENT - ARCHITECTURE - CONSTRUCTION CORPORATION
Tên viết tắt: TTP Corp.
Vốn điều lệ: 396.741.270.000 đồng

Trụ sở chính: 130 Nguyễn Ái Quốc, P. Trảng Dài, TP. Biên Hòa, Đồng Nai
Điện thoại: (061) 3 897 370 Fax: (061) 3 897 350
VP Đại diện: 262A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: (08) 3 9320 390 Fax: (08) 3 9320 389
Email: info@toanthinhphat.com.vn
Website: www.toanthinhphat.com.vn
Mã số doanh nghiệp: 0302602811

Nền tảng ổn định

- ▲ Lĩnh vực Xây dựng:
 - Tư vấn thiết kế
 - Thi công xây dựng
- ▲ Lĩnh vực Giáo dục:
 - Chuỗi hệ thống các trường học từ mầm non đến THPT (bao gồm các trường quốc tế)
 - Hướng tới bậc Cao đẳng và Đại học.

Tương lai phát triển

- ▲ Đầu tư dự án:
 - Kinh doanh bất động sản
 - Thương mại, dịch vụ, du lịch
 - Cảng, kho bãi, dịch vụ hậu cần



Hình chụp thực tế The Pegasus Residence

Carillon, công trình thi công tiêu biểu



Cô và trò Trường APC Đồng Nai

Địa bàn kinh doanh:

- ▲ Các tỉnh thành thuộc vùng kinh tế trọng điểm Đông Nam Bộ, gồm: TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bình Dương
- ▲ Các huyện/thị xã thuộc Kiên Giang, gồm: TP. Rạch Giá, Huyện Phú Quốc, Thị xã Hà Tiên.

Ngày 28/4/2002: Công ty TNHH Kiến trúc - Xây dựng Tân Thịnh Phát được thành lập, trụ sở đặt tại số 10B Kỳ Đồng, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh hoạt động trong lĩnh vực thiết kế kiến trúc và thi công xây dựng.

Năm 2003: Tân Thịnh Phát chuyển sang mô hình cổ phần và đổi tên là Công ty Cổ phần Đầu tư - Kiến trúc - Xây dựng Toàn Thịnh Phát (TTP Corp.), trụ sở đặt tại số 284 Đào Duy Anh, Phường 9, Quận Phú Nhuận.

Năm 2004: Toàn Thịnh Phát đầu tư vốn vào Trường Lê Quý Đôn tại TP. Biên Hòa, Đồng Nai, đánh dấu bước đi đầu tiên vào lĩnh vực giáo dục.

Tháng 2/2006: Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ (TTP Arch.) ra đời.

Tháng 9/2006: Trường Trịnh Hoài Đức (Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai) khai giảng năm học đầu tiên.

Tháng 4/2007: Công ty TNHH Kỹ thuật - Xây dựng Toàn Thịnh Phát (TTP Cons.) được thành lập trên cơ sở tách nhân sự từ TTP Corp. nhằm mục tiêu chuyên nghiệp hóa công tác quản lý trong lĩnh vực xây dựng.

Tháng 4/2008: Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát (TTP Phú Quốc) được thành lập với mục tiêu trở thành công ty quản lý vốn đầu tư của Toàn Thịnh Phát tại các dự án thuộc khu vực Kiên Giang - Phú Quốc.

Tháng 9/2008: Trường THCS - THPT Tân Phú khánh thành cơ sở vật chất khang trang, hiện đại tại Quận Tân Phú, TP. HCM và khai giảng năm học đầu tiên với mô hình trường nội trú.

Tháng 12/2008: Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát (TTP Edu.) được thành lập với mục tiêu quản lý tập trung về nguồn vốn, tài sản và điều hành công tác chuyên môn, đội ngũ giáo viên tại các trường trong hệ thống giáo dục Toàn Thịnh Phát.

Tháng 4/2009: Toàn Thịnh Phát góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân để hình thành và triển khai dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm (Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc).

Tháng 9/2009: Trường Mầm Non Quốc Tế Bambi (TX Thủ Dầu Một, Bình Dương) chính thức đi vào hoạt động.

Tháng 3/2010: Thành lập Trường Quốc tế Châu Á Thái Bình Dương Đồng Nai (APC Đồng Nai) - ngôi trường quốc tế đầu tiên của Tỉnh Đồng Nai.

Tháng 4/2010: Khánh thành Cơ sở 2 của Trường TH-THCS-THPT Lê Quý Đôn tại TP. Biên Hòa, Đồng Nai.

Tháng 5/2010: Hoạt động quản lý thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp của TTP Cons. chính thức được công nhận phù hợp với các yêu cầu tiêu chuẩn ISO 9001:2008.

Tháng 12/2010: Theo đánh giá của VCCI và FTA Vietnam, thương hiệu Toàn Thịnh Phát xếp thứ 6 trong ngành Xây dựng - Thiết kế trên toàn quốc.

Ngày 1/1/2011: Khởi công xây dựng công trình Khu phức hợp Thương mại - Dịch vụ - Căn hộ cao cấp The Pegasus Plaza tại đường Võ Thị Sáu, TP. Biên Hòa, Đồng Nai. Đây là một trong những công trình cao tầng đầu tiên và hiện đại nhất hiện nay của TP. Biên Hòa.

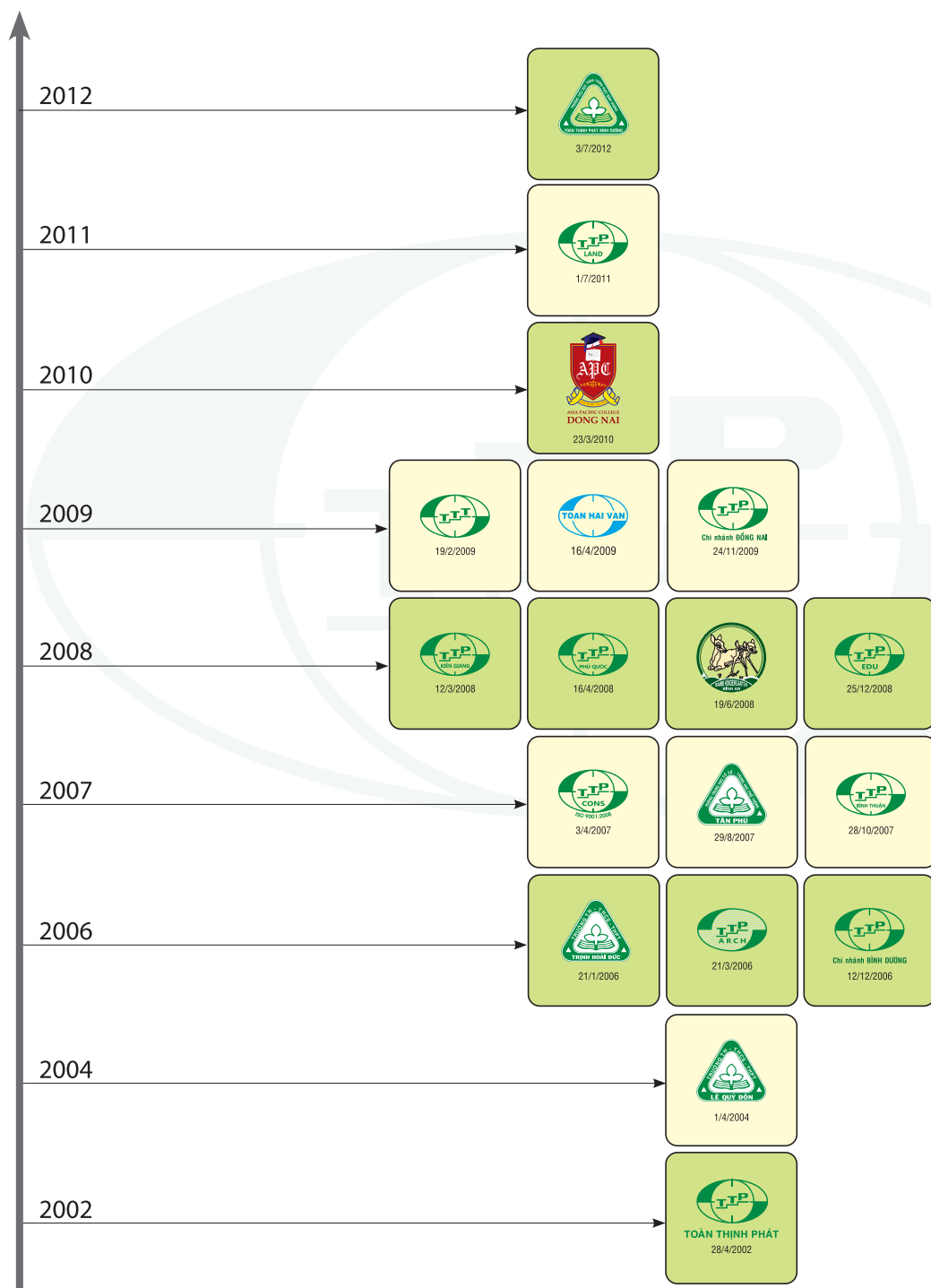
Tháng 10/2011: Toàn Thịnh Phát nhận giải thưởng Doanh nghiệp Sài Gòn Tiêu Biểu 2011 do Hiệp hội Doanh Nghiệp TP. HCM trao tặng.

Tháng 10/2011: Toàn Thịnh Phát được trao tặng Giải thưởng Sao Vàng Đất Việt 2011 và được xếp trong danh sách Top 100 Thương hiệu Việt Nam.

Tháng 2/2012: Toàn Thịnh Phát đặt trụ sở chính của Công ty tại Đồng Nai, một trong những địa phương năng động và có tốc độ tăng trưởng kinh tế bậc nhất tại khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam, đánh dấu sự phát triển của Công ty tại địa phương và khẳng định sự gắn bó hợp tác giữa Công ty với tỉnh Đồng Nai.

Tháng 5/2012: Toàn Thịnh Phát đón nhận chứng chỉ ISO 9001 - 2008 do Tổ chức Bureau Veritas Certification công nhận cho 2 đơn vị là Tổng Công ty và TTP Arch.

TOÀN THỊNH PHÁT VÀ CÁC ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Là một công ty đại chúng quy mô lớn, Công ty Cổ phần Đầu tư - Kiến trúc - Xây dựng Toàn Thịnh Phát xây dựng mô hình quản trị khoa học và minh bạch với việc phân định rõ quyền hạn và trách nhiệm của 3 cơ quan: Quản trị - Kiểm soát - Điều hành.

HĐQT với cơ chế thường trực duy trì họp hàng tháng với Ban Điều hành để kịp thời chỉ đạo, định hướng các mặt hoạt động của Công ty. Sự tham gia định kỳ của các thành viên HĐQT độc lập / không điều hành mang đến những ý kiến, quan điểm đa chiều, đảm bảo tính công khai, minh bạch tại các phiên họp HĐQT cũng như các Hội đồng / Ủy ban trực thuộc HĐQT đảm bảo tôn trọng và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, bao gồm cả các cổ đông thiểu số.

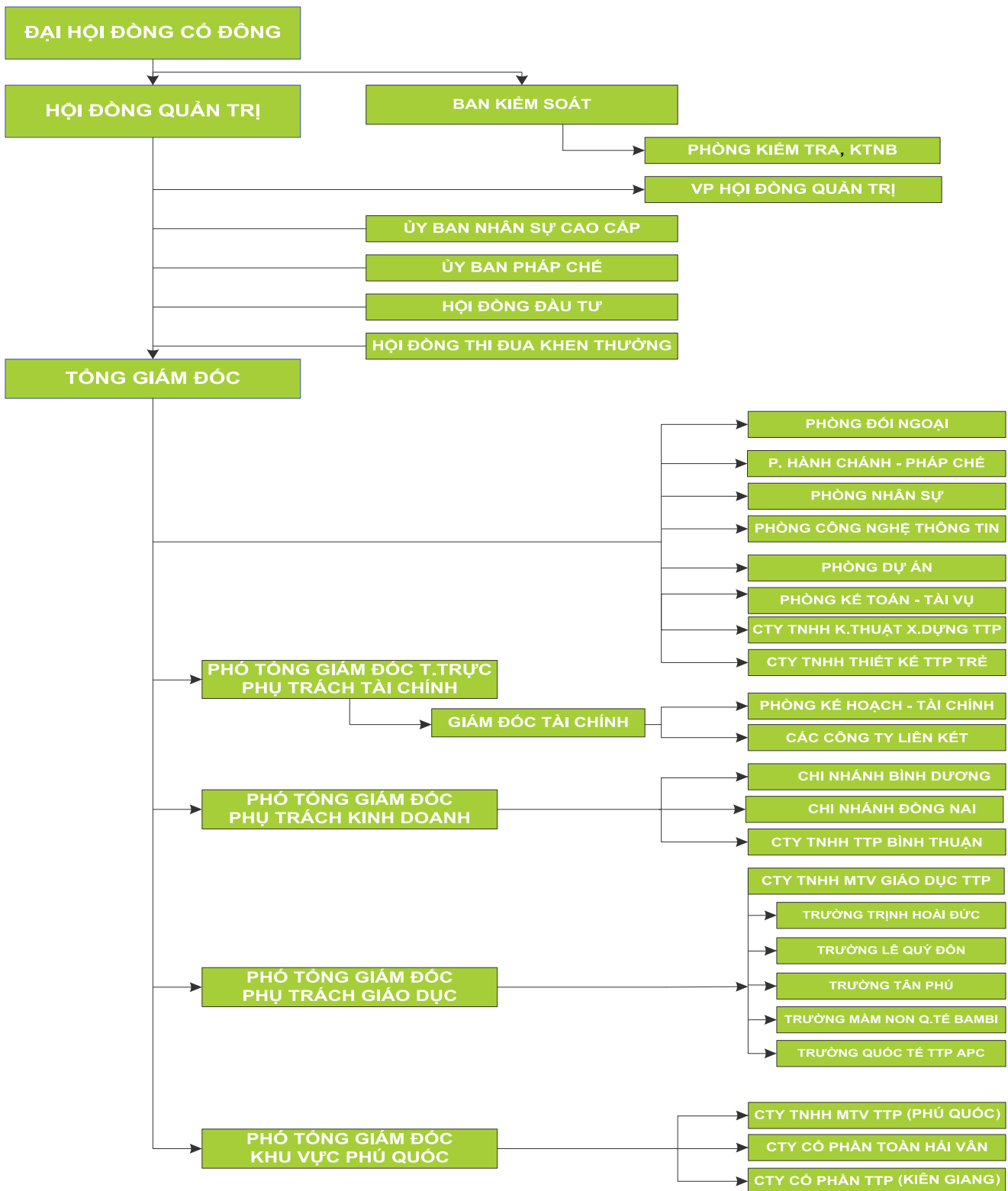
Ban Kiểm soát trực tiếp chỉ đạo phòng Kiểm toán nội bộ, thường xuyên kiểm tra, kiểm soát không giới hạn về tính tuân thủ, tính phù hợp của mọi mặt hoạt động trong Công ty đối với các quy định pháp luật, chuẩn mực kế toán và các quy chế, quy định nội bộ.

Ban Tổng Giám đốc phân công, phân nhiệm rõ ràng đối với từng thành viên và phân cấp điều hành tại các đơn vị thông qua hệ thống quy chế, quy trình toàn diện và thường xuyên được rà soát, cập nhật theo thực tế.

Cơ cấu bộ máy quản lý

Toàn Thịnh Phát được tổ chức theo mô hình Công ty mẹ và Công ty con. Bộ máy quản lý là một thể thống nhất trên nguyên tắc phân quyền giúp Toàn Thịnh Phát đạt được hiệu quả hoạt động cao nhất.







Ông HUỖNH PHÚ KIỆT
CHỦ TỊCH



Ông NGUYỄN MINH HUY
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC



Ông NGUYỄN VĂN DŨNG
PHÓ CHỦ TỊCH



Ông TRẦN NGUYÊN HUÂN
THÀNH VIÊN



Ông NGUYỄN MINH TUẤN
THÀNH VIÊN



Ông ĐOÀN THANH VIỆT
TRƯỞNG BAN



Ông LÊ QUỐC NAM
THÀNH VIÊN

BAN ĐIỀU HÀNH



Ông NGUYỄN NGỌC MÃN
TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông TẠ ĐÌNH CHƯƠNG
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông VÕ THANH LÂM
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông VÕ QUỐC KHÁNH
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



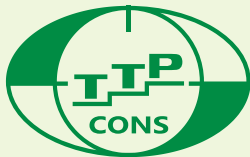
Bà LÊ THỊ MỸ HẰNG
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Bà NGUYỄN THANH DIỆP
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH



Ông NGUYỄN PHÚ HÒA
KẾ TOÁN TRƯỞNG



Công ty TNHH MTV Kỹ thuật - Xây dựng Toàn Thịnh Phát

Được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4704000093 ngày 28/04/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Đồng Nai cấp lần đầu vào ngày 28/04/2007 và thay đổi thành giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với mã số 3600882415: do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp lần đầu vào ngày 29/10/2008, cấp thay đổi lần thứ 7 ngày 06/09/2012.

Địa chỉ: 262A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP. HCM.

Hoạt động trong các lĩnh vực xây dựng và cho thuê thiết bị ngành xây dựng.

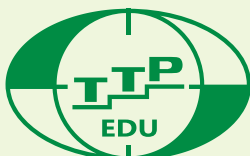


Công ty TNHH Thiết Kế Toàn Thịnh Phát Trẻ

Công ty có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102037043 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu vào ngày 28/02/2006 và thay đổi thành giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với mã số 0304239209, cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 06/07/2012.

Địa chỉ: 262A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP. HCM

Công ty hoạt động trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ thiết kế công trình, quy hoạch xây dựng.



Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát

Công ty chính thức được thành lập vào ngày 25/12/2008, thực hiện chức năng quản lý và tư vấn chuyên môn cho các trường học trong hệ thống giáo dục Toàn Thịnh Phát (TTP Edu) giáo dục từ bậc mầm non đến bậc THPT.

Địa chỉ: 154/20 Hưng Đạo Vương, KP1, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Đồng Nai.



Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát (TTP Phú Quốc)

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1700575527 do Ban Quản lý Đầu tư Phát triển Đảo Phú Quốc cấp lần đầu vào ngày 16/04/2008, cấp thay đổi lần thứ 5 ngày 08/03/2012.

Địa chỉ: 125A Nguyễn Trung Trực, KP4, TT Dương Đông, Phú Quốc, Kiên Giang

Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình đường bộ, hoàn thiện công trình xây dựng, hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Vận tải hàng hóa đường bộ, ven biển, vận tải hàng hóa thủy nội địa. Khai thác cát, đá, sỏi, đất sét. Cho thuê văn phòng, kho bãi, bến bãi.



Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3400837253 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu vào ngày 09/12/2009 cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 21/03/2012.

Địa chỉ: Thôn Thuận Thành, xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

Ngành nghề kinh doanh: Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.



Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1701024018 do Ban quản lý Đầu tư Phát triển đảo Phú Quốc cấp lần đầu vào ngày 16/04/2009, cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 18/09/2012.

Địa chỉ: 125A, Nguyễn Trung Trực, KP4, TT Dương Đông, Phú Quốc, Kiên Giang

Ngành nghề kinh doanh: Vận tải hàng hóa ven biển, viễn dương. Kho bãi và lưu trữ hàng hóa trong kho ngoại quan. Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Dịch vụ cảng và bến cảng, dịch vụ bốc dỡ hàng hóa. Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm có liên quan. Chế biến, bảo quản và các sản phẩm từ thủy sản. Chế biến và bảo quản thủy sản khô. Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao.

Công ty TNHH Xuân Hoàng

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1700441770 do Ban Quản lý Đầu tư Phát triển đảo Phú Quốc cấp lần đầu vào ngày 23/09/2003 cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 23/08/2010

Địa chỉ: 125A, Nguyễn Trung Trực, KP4, TT Dương Đông, Phú Quốc, Kiên Giang

Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình đường bộ, hoàn thiện công trình xây dựng, hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. San lấp mặt bằng thi công trong các công trình xây dựng. Dịch vụ hồ sơ nhà đất, mua bán nhà và chuyển nhượng đất. Kinh doanh dịch vụ ăn uống đầy đủ.

CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT



Công ty Cổ phần Toàn Thịnh Phát (TTP Kiên Giang)

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1700548668 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Kiên Giang cấp lần đầu vào ngày 12/03/2008, cấp thay đổi lần thứ 02 ngày 04/03/2009.

Địa chỉ: Lô 19-9, Lạc Hồng, P. Vĩnh Lạc, TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.

Ngành nghề kinh doanh: Đại lý du lịch, điều hành tour du lịch, dịch vụ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch. Khách sạn, nhà trọ và các dịch vụ lưu trú tương tự. Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống. Vận tải hành khách bằng xe khách nội tỉnh, liên tỉnh. Xây dựng công trình, nhà các loại. Nuôi trồng thủy sản biển.

Công ty Cổ phần Toàn Việt

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 0304750903 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp ngày 23/01/2008.

Địa chỉ: 262A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP. HCM

Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng đi thuê; tư vấn môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu; Xây dựng nhà các loại; Hoạt động thiết kế chuyên dụng; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp; sản xuất thiết bị truyền thông; Đại lý môi giới đấu giá...



Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600323008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 17/11/2004.

Địa chỉ: 130 Nguyễn Ái Quốc, P. Trảng Dài, TP. Biên Hòa, Đồng Nai

Ngành nghề kinh doanh: thiết kế quy hoạch công trình, lập dự án đầu tư xây dựng, dân dụng công nghiệp, giao thông thủy lợi, khảo sát xây dựng, đo đạc, thăm dò và thí nghiệm địa chất địa hình, thủy văn, tư vấn đấu thầu xây dựng, giá sát và thẩm định công trình...

CÔNG TY CON & CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	Tên công ty	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu
A. Các công ty con			
1	Công ty TNHH MTV Kỹ thuật - Xây dựng Toàn Thịnh Phát	110.000.000.000	100%
2	Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ	2.000.000.000	92,5%.
3	Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát	250.000.000.000	100%
4	Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát (TTP Phú Quốc)	100.000.000.000	100%
5	Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận	55.000.000.000	100%
6	Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	80.000.000.000	65%
7	Công ty TNHH Xuân Hoàng	16.580.000.000	78%
B. Các công ty liên kết			
8	Công ty Cổ phần Toàn Thịnh Phát (TTP Kiên Giang)	6.000.000.000	39,6%
9	Công ty Cổ phần Toàn Việt	50.000.000.000	40%
10	Công ty Cổ phần TVXD Đồng Nai	10.000.000.000	49,98%

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kiến trúc - Xây dựng Toàn Thịnh Phát luôn phát triển ổn định, có lợi thế cạnh tranh bền vững, hướng đến trở thành một trong những thương hiệu hàng đầu tại Việt Nam. Công ty xác định mục tiêu chiến lược chung dựa trên 8 chữ: “Nền tảng ổn định, tương lai phát triển”

▲ **Nền tảng ổn định:** Lấy Xây dựng và Giáo dục làm lĩnh vực nền tảng, tạo sự ổn định lâu dài cho Công ty. Tập trung mục tiêu Củng cố, AN TOÀN trong thời kỳ 2013 - 2014, cụ thể:

- Tập trung tái cấu trúc tài chính nhằm xây dựng một nền tài chính “khỏe”, đảm bảo cho kế hoạch phát triển của Công ty.
- Đảm bảo kinh doanh an toàn, chú trọng vào chất lượng, thu gọn hoạt động sản xuất kinh doanh và ngành nghề, tập trung vào kinh doanh hoạt động lõi.
- Xây dựng bộ máy tổ chức theo phương châm tinh gọn, hiệu quả.

▲ **Tương lai phát triển:** Đầu tư để tích lũy và tạo đà phát triển cho Công ty trong tương lai. Tập trung mục tiêu PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG trong thời kỳ 2015 - 2017, hướng đến 2020. Cụ thể:

- Phát triển hoạt động kinh doanh dựa trên lĩnh vực chính từ ngành lõi là Xây dựng, Giáo dục và Khai thác Khu thương mại dịch vụ The Pegasus Plaza tại Đồng Nai.
- Đầu tư vào 2 dự án tiềm năng, trọng điểm: Cải tạo và phát triển Khu đô thị ven sông Đồng Nai, Khu phức hợp Vịnh Đầm đem lại giá trị thặng dư cho Công ty.
- Quan tâm chú trọng vào năng lực cạnh tranh tạo sự khác biệt và sự hài lòng khách hàng để xây dựng uy tín và thương hiệu Toàn Thịnh Phát.
- Xây dựng bộ máy tổ chức, đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp kết hợp máy móc thiết bị, công nghệ hiện đại.



Chiến lược phát triển giai đoạn 2013 - 2017, hướng đến năm 2020 đối với các lĩnh vực hoạt động

▲ Lĩnh vực Xây dựng:

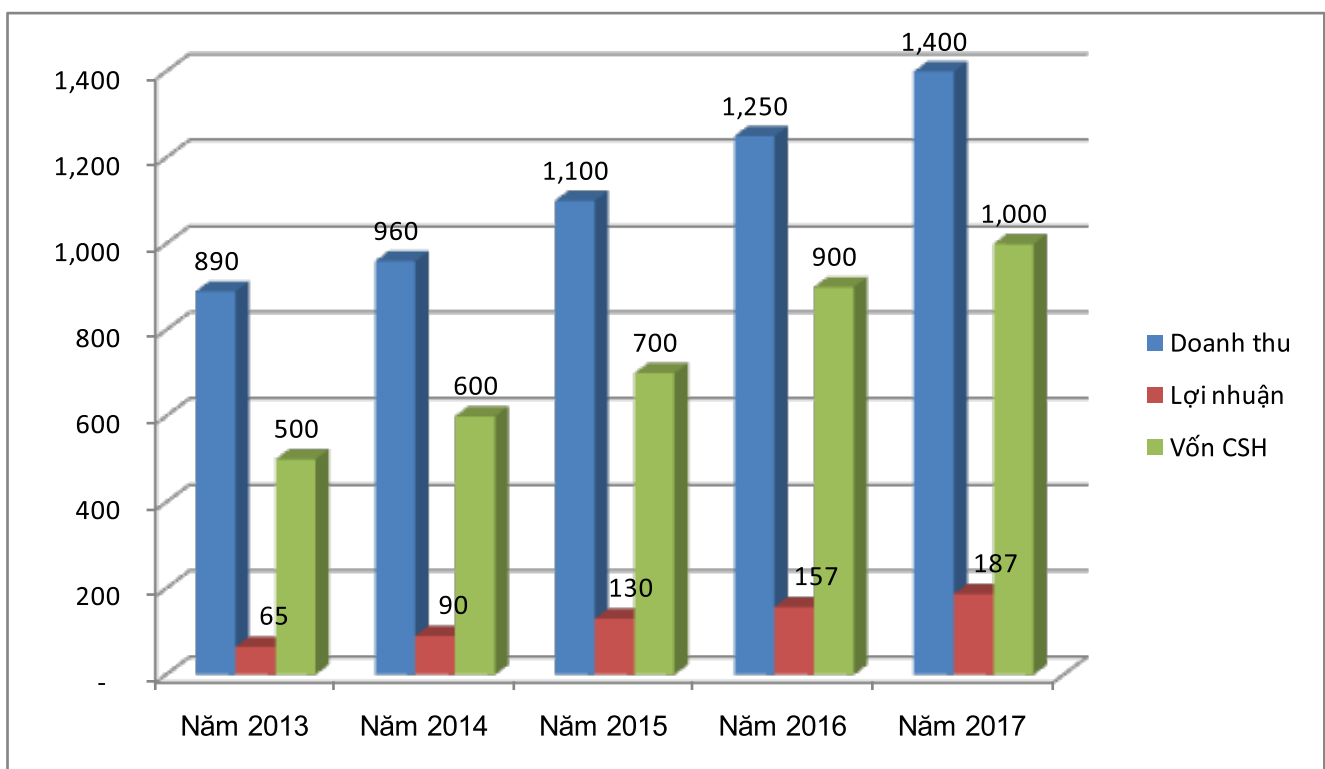
- Trở thành doanh nghiệp trong Top 10 công ty xây dựng có uy tín trong lĩnh vực thi công công trình dân dụng và công nghiệp tại Việt Nam, hướng đến khu vực Đông Nam Á.
- Đề cao uy tín chất lượng, luôn luôn đem lại sự hài lòng cho khách hàng, hợp tác ngày càng nhiều với các đối tác tiềm năng và chiến lược.

▲ Lĩnh vực Giáo dục:

- Hệ thống giáo dục Toàn Thịnh Phát phát triển toàn diện từ Mầm non đến Cao đẳng, Đại học với chất lượng chuyên môn cao và cơ sở vật chất hiện đại, chú trọng phát triển hệ thống các trường tiêu chuẩn quốc tế.
- Ngày càng nâng cao chất lượng giáo dục đào tạo, tạo dựng điểm ưu việt riêng để xây dựng lợi thế cạnh tranh, đưa Giáo dục Toàn Thịnh Phát trở thành thương hiệu hàng đầu.

▲ Lĩnh vực Đầu tư:

- Tập trung hoàn thành và đưa vào khai thác, tạo nguồn thu ổn định cho Công ty từ Khu phức hợp Thương mại - Dịch vụ - Căn hộ cao cấp The Pegasus Plaza.
- Đầu tư dự án có chọn lọc vào thời điểm thích hợp, phù hợp với quy mô vốn, đảm bảo mang lại hiệu suất sinh lời cao cho cổ đông. Tập trung vào 02 dự án trọng điểm, giàu tiềm năng là Dự án Cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai và Dự án Khu phức hợp Vịnh Đàm tại Phú Quốc.
- Đánh giá lại các dự án khác để có giải pháp phù hợp, tối ưu hóa hiệu quả sử dụng vốn.



Biểu đồ tăng trưởng các chỉ số tài chính giai đoạn 2013 - 2017



Với tôn chỉ hành động là “Hướng về khách hàng trong kinh doanh và hướng về cộng đồng trong hoạt động xã hội”, bên cạnh nhiệm vụ kinh doanh, những hoạt động vì xã hội và cộng đồng đã luôn được Toàn Thịnh Phát quan tâm và thực hiện. Những chương trình đầy tâm huyết được Toàn Thịnh Phát thực hiện trong những năm qua đã nhận được sự ủng hộ và khích lệ lớn lao như: Tài trợ học bổng - tiếp sức học sinh đến trường; Đi bộ đồng hành cùng nạn nhân chất độc màu da cam và người khuyết tật nghèo, chương trình “Hiến máu nhân đạo”... Có thể nói, niềm vui cho mọi người, cho các gia đình, đặc biệt là các em thiếu nhi sẽ luôn là khát khao, động lực để Toàn Thịnh Phát tiếp tục cống hiến và vươn xa trên hành trình của mình.



CB-NV TTP tham gia chương trình đi bộ “Vì nạn nhân chất độc màu da cam và người khuyết tật nghèo lần 6-2012”



Tài trợ phòng huấn luyện phi công Trung đoàn phòng không quân 935 - Quân chủng phòng không quân sân bay Biên Hòa



Tài trợ học bổng “Tiếp sức đến trường” cho các em bị nhiễm chất độc da cam/dioxin năm 2012



Tài trợ giải bóng đá Thiếu niên nhi đồng U11 cúp Báo Đồng Nai năm 2012

Hoạt động của Công ty cũng như việc thực hiện các mục tiêu chiến lược phát triển có thể bị tác động bởi một số yếu tố khách quan và chủ quan chính như sau:

Môi trường vĩ mô liên quan đến kinh tế và chính trị trong nước và khu vực, bao gồm cả những biến động trên thị trường vốn và thị trường tiền tệ, nhất là chính sách tín dụng cho lĩnh vực bất động sản và biến động về lãi suất;

Thay đổi đối với các quy định pháp luật, chính sách quản lý Nhà nước liên quan đến ngành, địa phương, thuế..., cụ thể là các quy định trong ngành bất động sản, xây dựng, giáo dục, quy hoạch địa phương, chính sách hỗ trợ thuế cho doanh nghiệp;

Biến động mạnh tại các đơn vị đối tác như ngân hàng, chủ đầu tư, khách hàng, nhà cung cấp... sẽ tác động trực tiếp đến hoạt động của Công ty;

Thay đổi định hướng chiến lược của Công ty cùng với việc phân bổ nguồn lực không phù hợp, thiếu đồng bộ cũng sẽ ảnh hưởng đến quá trình triển khai và sự thành công của Chiến lược phát triển.

THE
PEGASUS
Riverside



II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2012





Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2012

ĐVT: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2012	Thực hiện năm 2011	So sánh	
				Giá trị	(%)
1	Doanh thu thuần	657.235	786.411	(129.176)	84%
2	Giá vốn	542.622	494.131	48.491	110%
3	Lợi nhuận gộp	114.613	292.280	(177.667)	39%
4	Doanh thu tài chính	113.840	135.885	(22.045)	84%
5	Chi phí tài chính	115.761	322.343	(206.582)	36%
6	Chi phí bán hàng	1.999	1.734	265	115%
7	Chi phí quản lý	74.384	60.899	13.485	122%
8	Lợi nhuận từ HĐKD	36.308	43.187	(6.879)	84%
9	Thu nhập khác	8.139	36.680	(28.541)	22%
10	Chi phí khác	9.068	16.604	(7.536)	55%
11	Lợi nhuận khác	(929)	20.076	(21.005)	0%
12	Lợi nhuận trước thuế	35.379	63.263	(27.884)	56%
13	Lợi nhuận sau thuế	25.772	4.838	20.934	533%

DOANH THU

Doanh thu hợp nhất hệ thống năm 2012 đạt 657,2 tỷ đồng (84% so 2011 và 64% so Kế hoạch năm). Nguyên nhân dẫn đến việc không đạt kế hoạch về doanh thu là do thị trường bất động sản năm 2012 gặp nhiều khó khăn, các chủ đầu tư tạm ngưng triển khai thi công các dự án dẫn đến hoạt động xây dựng và thiết kế không đạt kế hoạch doanh thu đề ra. Bên cạnh đó, việc chủ động chuyển doanh thu các dự án đầu tư nội bộ sang năm 2013 cũng làm thay đổi đến doanh thu thực hiện của năm 2012.

LỢI NHUẬN

Lợi nhuận trước thuế hợp nhất năm 2012 đạt 35,37 tỷ đồng (56% so 2011 và 42% KH năm). Mặc dù kết quả lợi nhuận từ lĩnh vực giáo dục vẫn tăng trưởng tốt (tăng 68% so với năm 2011) nhưng do sự sụt giảm doanh thu từ hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản cùng với mục tiêu IPO Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát trong năm theo tinh thần Nghị quyết ĐHĐCĐ chưa thực hiện được đã làm cho kết quả lợi nhuận không đạt so với kế hoạch đề ra.



Trong quan điểm xây dựng và triển khai Chiến lược phát triển Công ty, Toàn Thịnh Phát luôn xác định nguồn nhân lực là nhân tố cốt lõi tạo nên thành công của Công ty và truyền thống văn hóa giàu bản sắc riêng là yếu tố then chốt để gìn giữ nhân tài.

Số lượng CB-NV của toàn hệ thống Toàn Thịnh Phát đến 31/12/2012 là 1.130 người.

Chính sách tuyển dụng

Công tác tuyển dụng được thực hiện thường xuyên theo nhu cầu công việc trên nguyên tắc công khai, minh bạch. Cơ hội bình đẳng được tạo ra cho tất cả các ứng viên đáp ứng tiêu chí đánh giá về năng lực chuyên môn, khả năng thích ứng và hội nhập văn hóa.

Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên

Với đội ngũ nhân sự trẻ chiếm trên 70% nguồn nhân lực, Toàn Thịnh Phát luôn quan tâm, chú trọng công tác đào tạo về chuyên môn nghiệp vụ, bồi dưỡng các kỹ năng mềm, nâng cao năng lực quản lý... cho cán bộ nhân viên để cùng đồng hành và phát triển với Công ty. Bên cạnh việc tổ chức, khuyến khích và tạo điều kiện cho CB-NV tham gia các khóa đào tạo bên ngoài, Công ty đặc biệt chú trọng phát triển công tác đào tạo nội bộ, đào tạo tại chỗ nhằm phát huy kinh nghiệm của đội ngũ nhân sự lâu năm, đồng thời lồng ghép được bài học thực tiễn, sinh động vào nội dung đào tạo.

Toàn Thịnh Phát có chính sách quy hoạch nguồn cán bộ lâu dài từ những cán bộ, nhân viên có tâm huyết, đủ trình độ, năng lực lãnh đạo, có thành tích trong lao động được lãnh đạo đơn vị đánh giá cao và đưa vào nguồn cán bộ quy hoạch dài hạn Công ty. Những cán bộ thuộc diện quy hoạch sẽ được bồi dưỡng, đào tạo, bổ sung kiến thức chuyên môn để điều hành các hoạt động của Công ty trong những năm tiếp theo.



Chính sách lương, thưởng

Toàn Thịnh Phát áp dụng chế độ lương, thưởng cho CB-NV căn cứ trên năng lực làm việc, thành tích đóng góp của từng cá nhân, kết quả hoạt động của đơn vị và đảm bảo tính cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành, cùng địa bàn.

Đồng thời, Công ty cũng có chính sách khen thưởng đột xuất đối với các cá nhân và tập thể có những thành tích nổi bật, có những ý tưởng và giải pháp sáng tạo mang lại hiệu quả cao cho Công ty.

Chính sách phúc lợi và xây dựng nét đẹp văn hóa doanh nghiệp

Việc chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động luôn được Công ty quan tâm hàng đầu. Tất cả các cán bộ nhân viên của Toàn Thịnh Phát đều được đảm bảo các chế độ chính sách phù hợp với Luật lao động Việt Nam. Ngoài ra, cán bộ nhân viên còn được nhận các chế độ phúc lợi theo Thỏa ước lao động tập thể của Công ty và các chế độ như: thưởng các dịp Lễ, Tết, lương tháng 13, trợ cấp thâm niên, tham quan nghỉ mát, sinh nhật, kết hôn, bảo hiểm chăm sóc sức khỏe, hỗ trợ khó khăn. Hàng năm, Công ty tổ chức nhiều hoạt động văn thể mỹ, hội thi thể dục thể thao, team-building... để tăng cường giao lưu tập thể, truyền thông về văn hóa Công ty và củng cố tinh thần đoàn kết.



DỰ ÁN TIÊU BIỂU

The Pegasus Plaza

THE
PEGASUS
Plaza



Chủ đầu tư:
Công ty Cổ phần
ĐT - KT - XD
Toàn Thịnh Phát

Vị trí: TP. Biên Hòa, Đồng Nai
Quy mô: 20 tầng và 2 tầng hầm
Tổng diện tích sàn xây dựng: 62.000 m²
Tổng mức đầu tư: 650 tỷ đồng

The Pegasus Residence

THE
PEGASUS
Residence



Chủ đầu tư:
Công ty Cổ phần
ĐT - KT - XD
Toàn Thịnh Phát

Vị trí: TP. Biên Hòa, Đồng Nai
Quy mô: 101 căn biệt thự và khu phụ trợ

The Pegasus Resort – Kê Gà

THE
PEGASUS
RESORT - KE GA



Chủ đầu tư:
Công ty Cổ phần
ĐT - KT - XD
Toàn Thịnh Phát
Bình Thuận

Vị trí: Hàm Thuận Nam, Bình Thuận
Quy mô: 56 căn biệt thự tứ lập và khu phụ trợ
Tổng mức đầu tư: 94 tỷ đồng

Dự án Khu du lịch Nam Bãi Trường



Chủ đầu tư:
Công ty Cổ phần
ĐT - KT - XD
Toàn Thịnh Phát

Vị trí: Xã Dương Tơ - Huyện Phú Quốc
Quy mô: 16 ha

Dự án Cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai

THE PEGASUS Riverside

Chủ đầu tư:
Công ty Cổ phần
ĐT - KT - XD
Toàn Thịnh Phát

Vị trí: TP. Biên Hòa, Đồng Nai

Quy mô: nhà phố thương mại, cụm căn hộ cao cấp, cao ốc văn phòng và khách sạn 5 sao.

Đây là dự án trọng điểm của Toàn Thịnh Phát trong giai đoạn 2013-2017.

Dự án với quy mô 8,4 ha, gồm nhiều các: Khu nhà phố, khu chung cư và căn hộ cao cấp cho thuê, khách sạn 3-5 sao, khối văn phòng, khu công viên, khu trung tâm thương mại. Khi hoàn thành sẽ góp phần đáng kể trong việc cải tạo cảnh quan ven sông, thay đổi diện mạo của TP. Biên Hòa, xứng tầm là "Thành phố dòng sông", góp phần vào việc phát triển hạ tầng đô thị và phát triển kinh tế địa phương. Mặt khác dự án mang đến mảng công viên cây xanh phục vụ cho cộng đồng và nâng cao chất lượng sống cho dân cư trong khu vực.

Dự án Khu phức hợp Cảng Vịnh Đầm

Chủ đầu tư:
Công ty Cổ phần
Toàn Hải Vân

Vị trí: Xã Dương Tơ - Phú Quốc

Quy mô: 310 ha, gồm chức năng cụm cảng hàng hóa, công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp, khu du lịch hỗn hợp nhà hàng, khách sạn, biệt thự biển

Ngày 5/4/2010, Dự án khu phức hợp Vịnh Đầm chính thức được khởi công xây dựng. Đây là dự án mang tầm vóc quốc gia, được xây dựng trên diện tích 310 ha. Dự án thực hiện qua 4 giai đoạn, gồm các hạng mục: công nghiệp nhẹ, cảng vật liệu xây dựng, hạ tầng, thương mại, căn hộ du lịch cao cấp cho thuê, phát triển khách sạn resort, biệt thự du lịch ven biển, biệt thự du lịch ven đồi, công viên sinh thái...

Dự án hiện nay đã hoàn chỉnh cơ sở pháp lý và dự kiến sẽ khởi công hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng đầu năm 2014 và đưa vào khai thác khu biệt thự nghỉ dưỡng vào năm 2015.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CÁC ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN

ĐVT: triệu đồng

Đơn vị	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2012
Công ty TNHH KT - XD Toàn Thịnh Phát (TTP Cons.)	Doanh thu thuần	571.752
	Lợi nhuận trước thuế	22.620
	Tổng tài sản	449.528
Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ (TTP Arch.)	Doanh thu thuần	7.726
	Lợi nhuận trước thuế	167
	Tổng tài sản	4.963
Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát (TTP Edu.)	Doanh thu thuần	102.813
	Lợi nhuận trước thuế	28.087
	Tổng tài sản	612.456
Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận (TTP Bình Thuận)	Doanh thu thuần	14.080
	Lợi nhuận trước thuế	5.737
	Tổng tài sản	149.319
Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát (TTP Phú Quốc)	Doanh thu thuần	9.516
	Lợi nhuận trước thuế	1.792
	Tổng tài sản	105.254
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Doanh thu thuần	1.173
	Lợi nhuận trước thuế	(1.185)
	Tổng tài sản	146.626

THE
PEGASUS
Plaza

Nơi hội tụ giấc mơ và hiện thực



Trung tâm giải trí hàng đầu

Không gian sống

Ấm áp đẳng cấp

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU DOANH THU - LỢI NHUẬN

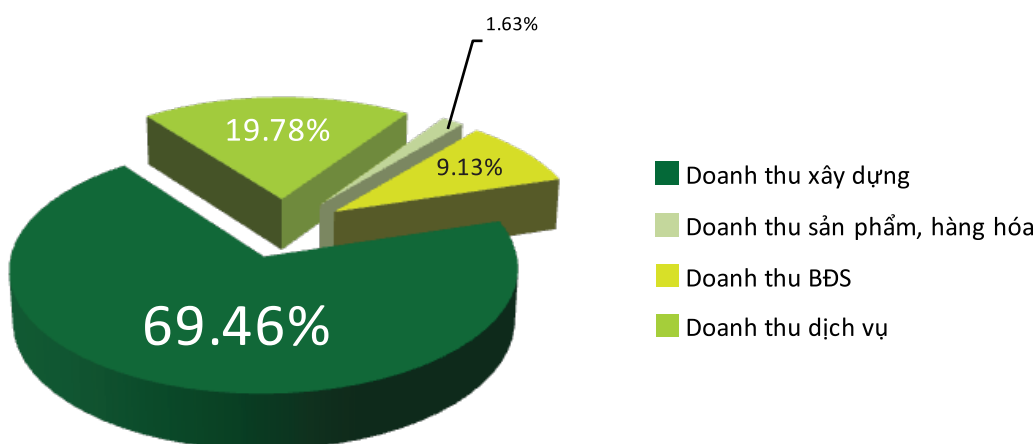
ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2011	Biến động	
			Số tiền	%
Tổng giá trị tài sản	2.162.676	1.880.291	282.385	15%
Doanh thu thuần	657.236	786.412	(129.176)	-16%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	36.309	43.187	(6.878)	-16%
Lợi nhuận khác	(929)	20.076	(21.005)	-105%
Lợi nhuận trước thuế	35.379	63.263	(27.884)	-44%
Lợi nhuận sau thuế	25.219	4.834	20.385	422%

CƠ CẤU DOANH THU

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2012		Năm 2011	
	Số tiền	Tỷ trọng	Số tiền	Tỷ trọng
Doanh thu BĐS	60.01	9,13%	304.374	38,70%
Doanh thu xây dựng	456.512	69,46%	388.568	49,41%
Doanh thu dịch vụ	129.994	19,78%	93.469	11,89%
Doanh thu sản phẩm, hàng hóa	10.721	1,63%	-	0%
Tổng doanh thu	657.237		786.411	



BIỂU ĐỒ CƠ CẤU DOANH THU NĂM 2012

CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

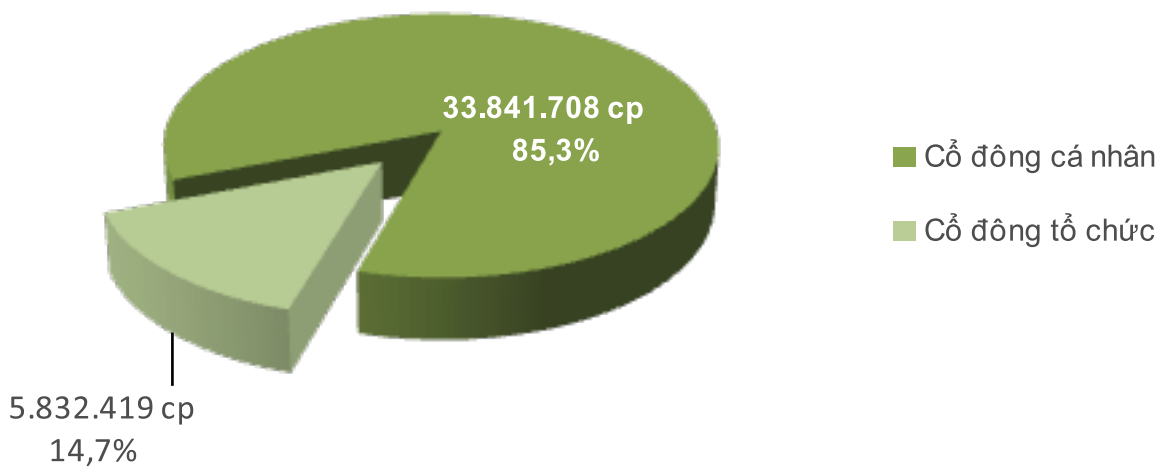
ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2011
1	Khả năng thanh toán		
+	Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,68	1,23
+	Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,94	1,10
2	Cơ cấu vốn		
+	Hệ số nợ vay/Tổng tài sản	0,62	0,57
+	Hệ số nợ vay/Vốn chủ sở hữu	3,17	2,66
3	Năng lực hoạt động		
	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,30	0,42
4	Khả năng sinh lời		
+	Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	3,84%	0,61%
+	Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	5,95%	1,20%
+	Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	1,17%	0,26%
+	Tỉ suất lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần	5,38%	8,04%



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

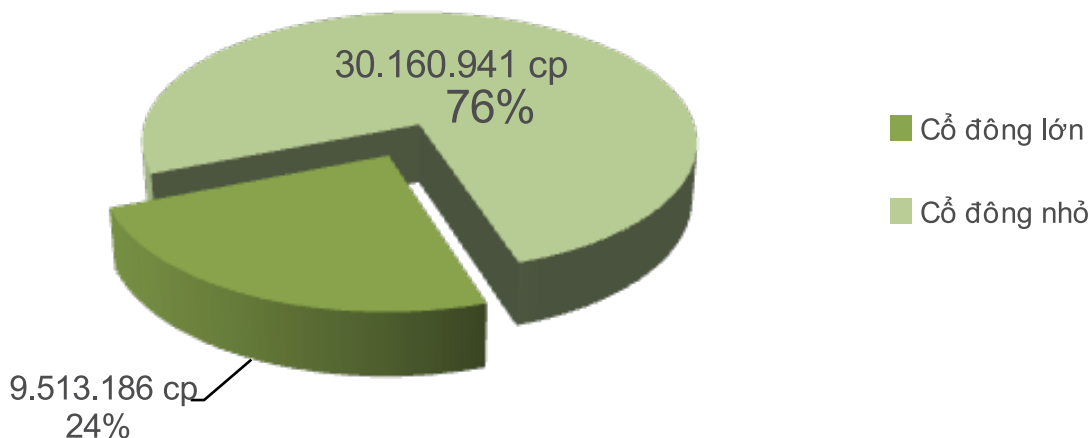
Tổng số cổ phần hiện tại:	39.674.127 cổ phần
Loại cổ phần:	Cổ phần phổ thông
Cổ phần hạn chế:	Không có
Chứng khoán giao dịch tại nước ngoài:	Không có
Cơ cấu cổ đông:	Tại thời điểm 31/12/2012



Tình hình thay đổi vốn đầu tư:

- Vốn cũ:	34.499.608 cổ phần
- Vốn mới:	39.674.127 cổ phần
- Mục đích:	Chia cổ tức 5% và cổ phiếu thưởng 10% cho năm 2011
- Thời điểm tăng vốn:	18/06/2012

Giao dịch cổ phiếu quỹ:	Không có
Chứng khoán khác:	Không có



III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình tài chính

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Kế hoạch phát triển trong tương lai

I. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế tác động nhiều chiều đến hoạt động của doanh nghiệp nói chung và Toàn Thịnh Phát nói riêng, các lĩnh vực hoạt động của Công ty cũng đạt được những kết quả đáng khích lệ như sau:

▲ Lĩnh vực Xây dựng:

ĐVT: triệu đồng

Stt	Các chỉ tiêu	KH năm 2012	TH năm 2012	% So KH năm	% So năm 2011
1	Doanh thu thuần	714.706	579.477	81%	125%
2	Lợi nhuận trước thuế	23.728	22.768	95%	425%

Ảnh hưởng trực tiếp từ sự sụt giảm của thị trường bất động sản khiến hầu hết các chủ đầu tư đều kéo giãn tiến độ triển khai các dự án và đặc biệt, khách hàng truyền thống là Sacombank cũng ngưng đầu tư và mở rộng chi nhánh dẫn đến doanh thu thực hiện biến động mạnh so với kế hoạch. Tuy nhiên, Công ty cũng đã chủ động tiếp cận các khách hàng mới, tham dự và trúng thầu được nhiều công trình lớn như Carillon, Arista Villa, Tân Thắng, Gò Dầu, Dakai... để bù đắp phần thiếu hụt, đạt doanh thu cả năm 579,4 tỷ (125% so 2011 và 81% so KH năm).

Bên cạnh đó, tập trung kiểm soát giá thành từng công trình theo phương án kinh tế và tiết giảm chi phí hoạt động là những yếu tố góp phần tạo nên kết quả lợi nhuận trước thuế đạt 22,76 tỷ đồng (425% so 2011 và 95% so KH năm).

▲ Lĩnh vực Giáo dục:

Trong năm 2012, đã hoàn thiện mô hình quản lý tập trung đối với công tác chuyên môn, nhân sự, tài sản, công cụ dụng cụ và nguồn lực tài chính của tất cả các Trường tại Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát (TTP Edu.). Vốn điều lệ của Công ty được tăng từ 130 tỷ đồng lên 250 tỷ đồng để đầu tư tiếp nhận khối tài sản (được định giá theo thị trường trên 400 tỷ đồng) là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các Trường. Đến nay, trực thuộc TTP Edu. bao gồm 7 trường sau:

▲ Trường TH-THCS-THPT Lê Quý Đôn (Đồng Nai)	▲ Trường Mầm non Châu Á Thái Bình Dương Đồng Nai (APC Đồng Nai)
▲ Trường TH-THCS-THPT Trịnh Hoài Đức (Đồng Nai)	▲ Trường Mầm non Quốc tế BamBi (Bình Dương)
▲ Trường THCS-THPT Tân Phú (TP. HCM)	▲ Trường Tiểu học Toàn Thịnh Phát (Bình Dương)
▲ Trường TH-THCS-THPT Châu Á Thái Bình Dương Đồng Nai (APC Đồng Nai)	

ĐVT: triệu đồng

Stt	Các chỉ tiêu	KH năm 2012	TH năm 2012	% So KH năm	% So năm 2011
1	Doanh thu thuần	99.385	102.812	103%	137%
2	Lợi nhuận trước thuế	20.677	28.087	136%	268%

Kết quả tuyển sinh năm học 2012 - 2013 đạt tổng số học sinh trên toàn hệ thống là 5.568 em, vượt 225 em so kế hoạch đề ra. Kết quả tuyển sinh thuận lợi dẫn đến doanh thu hợp nhất hệ thống giáo dục tăng đạt 102,8 tỷ (103% so KH).

Song song với việc tăng trưởng doanh thu, đạt mức công suất tối ưu, công tác kiểm soát chi phí được thực hiện triệt để, từ đó lợi nhuận trước thuế vượt mức kỳ vọng là 28,08 tỷ đồng (136% so với kế hoạch) và sẽ tiếp tục tăng trưởng tốt trong các năm tiếp theo.

Kết quả đạt được ngày hôm nay chính là chất lượng giáo dục đào tạo mà thầy cô các trường đã gây dựng. Qua các năm học, các trường THPT đều có tỷ lệ tốt nghiệp năm sau cao hơn năm trước. Năm học 2011 - 2012, tỷ lệ đậu tốt nghiệp tại 3 trường có khối THPT đều đạt 100%.

Cuối năm 2012, đã hoàn tất thủ tục thành lập và đưa vào hoạt động Trường Tiểu học Toàn Thịnh Phát Bình Dương, đồng thời đầu tư xây mới Trường TH-THCS-THPT Quốc tế Châu Á Thái Bình Dương Đồng Nai (APC Đồng Nai) nhằm mở rộng hoạt động trong năm học sắp tới.

▲ Lĩnh vực đầu tư

ĐVT: triệu đồng

Stt	Các chỉ tiêu	KH năm 2012	TH năm 2012	% So KH năm	% So năm 2011
1	Doanh thu thuần	412.805	241.873	58%	46%
2	Lợi nhuận trước thuế	51.575	31.367	60%	51%

Ngay từ đầu năm 2012, trên cơ sở đánh giá tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản còn khó khăn kéo dài trong ít nhất 2 năm tới, Công ty đã mạnh dạn cơ cấu danh mục đầu tư dự án như sau:

- Hoàn thành bàn giao, đưa vào khai thác / kinh doanh các dự án đang triển khai nhưng có nguồn thu tốt như: Làng biệt thự khép kín The Pegasus Residence 2, The Pegasus Resort - Kê Gà giai đoạn 1.
- Tập trung nguồn lực cho các dự án trọng điểm: Triển khai thi công đúng tiến độ dự án Khu phức hợp Thương mại - Dịch vụ - Căn hộ cao cấp The Pegasus Plaza, hoàn thiện thủ tục pháp lý cho 2 dự án tiềm năng trong tương lai của công ty là Dự án Cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai (PRS) và dự án Khu phức hợp Vịnh Đàm.
- Tập trung hoàn thiện pháp lý, điều chỉnh kế hoạch triển khai và tìm kiếm đối tác để hợp tác đầu tư tại các dự án thuộc khu vực Phú Quốc nhằm giảm chi phí, thu hồi vốn và tập trung nguồn lực cho các hoạt động kinh doanh khác.

II. Tình hình tài chính

1. Tình hình tài sản

ĐVT: triệu đồng

Stt	Các chỉ tiêu	Thực hiện 2012	Thực hiện 2011	% So năm 2011
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	7.682	31.663	24%
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	345.220	430.825	80%
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	273.428	349.893	78%
4	Hàng tồn kho	514.524	107.750	478%
5	Tài sản ngắn hạn khác	31.964	47.480	67%
	Tổng TS ngắn hạn	1.172.818	967.611	121%
1	Phải thu dài hạn	-	-	
2	Tài sản cố định	599.016	672.388	89%
3	Bất động sản đầu tư	96.392	24.458	394%
4	Đầu tư tài chính dài hạn	83.181	146.555	57%
5	Tài sản dài hạn khác	179.095	53.703	333%
6	Lợi thế thương mại	32.174	15.576	207%
	Tổng TS dài hạn	989.858	912.680	108%
	Tổng tài sản	2.162.676	1.880.291	115%

Tổng tài sản năm 2012 tăng 15% so với năm 2011 chủ yếu do ghi nhận chi phí thực hiện của 2 dự án The Pegasus Residence 2 và The Pegasus Plaza (bao gồm chi phí xây dựng cơ bản dở dang và chi phí bán hàng) sẽ ghi nhận doanh thu trong năm 2013. Các khoản phải thu và đầu tư tài chính đã giảm mạnh trong năm 2012.

2. Tình hình nợ phải trả

ĐVT: triệu đồng

Stt	Các chỉ tiêu	TH năm 2012	TH năm 2011	% So năm 2011
1	Nợ ngắn hạn	698.832	783.603	89%
	Trong đó: Vay ngắn hạn ngân hàng	208.804	383.719	54%
2	Nợ dài hạn	999.809	686.886	146%
	Trong đó: Vay dài hạn	997.815	686.359	145%
	Tổng nợ phải trả	1.698.641	1.470.489	116%

Trong năm 2012, Công ty đã thực hiện cơ cấu lại các khoản vay ngân hàng, chuyển đổi các khoản vay đầu tư dự án từ ngắn hạn sang trung dài hạn. Các khoản vay được chuyển đổi phù hợp hơn với mục đích đầu tư dự án và giảm áp lực cho Công ty trong việc trả nợ gốc trong năm. Nợ vay tăng do trong năm tài trợ thực hiện hoàn tất các dự án dở dang như The Pegasus Residence giai đoạn 2, The Pegasus Resort Kê Gà, đẩy mạnh dự án The Pegasus Plaza để hoàn thành trong năm 2013. Hiện tại, chi phí tài chính còn tương đối lớn đòi hỏi Công ty phải có giải pháp mạnh mẽ hơn trong việc thúc đẩy kinh doanh và kiểm soát chi phí để đảm bảo duy trì hiệu quả đầu tư dự án.

III. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Song song với quá trình hoạt động kinh doanh, để thực hiện các mục tiêu chiến lược đã đề ra, Công ty luôn chú trọng thực hiện các giải pháp hỗ trợ điều hành, quản lý, kiểm tra kiểm soát và cho đến hôm nay đã đạt được những thành quả đáng ghi nhận.

Công tác tái cấu trúc:

- Công tác tái cấu trúc nhân sự, tinh gọn bộ máy được thực hiện tại nhiều đơn vị thuộc lĩnh vực xây dựng và khu vực Phú Quốc để phù hợp với thực trạng hoạt động của công ty và đạt được những kết quả nhất định: tiết giảm chi phí hoạt động, nâng cao hiệu quả kinh doanh.
- Tập trung tái cấu trúc về tài chính tín dụng, phân loại nguồn thu chi theo từng dự án và tính chất hoạt động để kiểm soát và tự cân đối.

Công tác kiểm tra kiểm soát:

- Các đơn vị đã có ý thức tuân thủ và tinh thần tự kiểm tra kiểm soát tại từng đơn vị và bộ phận, riêng lĩnh vực xây dựng đã thành lập được ban kiểm tra và xây dựng cơ chế kiểm soát riêng.
- Công tác kiểm toán nội bộ cho đến nay đã đi vào hoạt động rất hiệu quả với các mục tiêu chính là đảm bảo công ty hoạt động tuân thủ theo pháp luật, tuân thủ các quy trình, quy định nội bộ do công ty đặt ra; đảm bảo mức độ tin cậy và tính trung thực của các thông tin tài chính; Bảo vệ, quản lý, sử dụng tài sản và các nguồn lực một cách kinh tế và hiệu quả.

Công tác nhân sự:

- Thực hiện thành công chương trình Hiệu trưởng lưu động trong Khối giáo dục.
- Công ty cũng lên kế hoạch phát triển nhân sự theo đặc thù của ngành nghề và đào tạo đội ngũ kế thừa, trong năm 2013 sẽ đẩy mạnh việc luân chuyển cán bộ lãnh đạo và quản lý lưu động giữa các đơn vị trong cùng lĩnh vực.

Xây dựng văn hóa:

- Văn hóa TOÀN THỊNH PHÁT: chính là giá trị cốt lõi giúp Công ty vượt qua những khó khăn, thử thách và luôn luôn được các cấp lãnh đạo làm gương và truyền thụ đến nhân viên.
- Tiếp tục xây dựng và mở các lớp học Thay đổi để thành công, Đào tạo hội nhập cho nhân viên mới. Bên cạnh đó là các hoạt động phong trào giao lưu như hội thao, văn nghệ, nghỉ dưỡng và huấn luyện, các chương trình lễ hội... nhằm xây dựng văn hóa doanh nghiệp ngày càng rộng và sâu hơn.

IV. Kế hoạch phát triển trong tương lai

1. Mục tiêu nhiệm vụ trọng tâm năm 2013

Kinh doanh an toàn, hoạt động ổn định và đảm bảo thanh khoản của toàn hệ thống.
Nâng cao chất lượng sản phẩm, hiệu quả công việc và chất lượng nguồn nhân lực.

2. Chỉ tiêu kế hoạch năm 2013

Stt	Các chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2013	Thực hiện năm 2012	% So năm 2012
1	Doanh thu thuần	884.866	657.235	135%
2	Giá vốn	718.744	542.622	132%
3	Lợi nhuận gộp	166.122	114.613	145%
4	Doanh thu tài chính	103.731	113.840	91%
5	Chi phí tài chính	129.194	115.761	112%
6	Chi phí bán hàng	993	1.999	50%
7	Chi phí quản lý	61.098	74.384	82%
8	Lợi nhuận từ HĐKD	78.569	36.308	216%
9	Thu nhập khác	46.263	3.681	
10	Chi phí khác	59.774	4611	
11	Lợi nhuận khác	(13.511)	(929)	
12	Lợi nhuận trước thuế	65.058	35.379	184%

3. Giải pháp thực hiện

3.1 Giải pháp đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, tăng thu giảm chi

Đối với lĩnh vực xây dựng

Mở rộng tìm kiếm nguồn khách hàng
Gia tăng tính cạnh tranh của công tác đấu thầu
Kiểm soát chi phí thông qua kiểm soát phương án kinh tế
Kiểm soát tiến độ, chất lượng thi công
Tinh gọn đội ngũ, bộ máy quản lý điều hành hiệu quả.

Đối với lĩnh vực giáo dục

Phát triển số lượng học sinh (+15% trở lên) và duy trì sĩ số sau tuyển sinh thông qua thực hiện tốt việc giảm tải chương trình giảng dạy, nâng cao chất lượng chuyên môn và xây dựng hình ảnh trường hiệu.
Khẳng định và phát huy thương hiệu giáo dục Toàn Thịnh Phát: Kỷ cương - Tình thương - Trách nhiệm. Giữ vững tỷ lệ đạt 100% tốt nghiệp THPT và bình quân 30% đỗ vào Đại học - Cao đẳng.
Mở rộng hệ thống trường (đặc biệt là khối mầm non) trên cơ sở khai thác quỹ đất sẵn có và phát huy thế mạnh trong quan hệ địa phương.

Đối với lĩnh vực đầu tư

Tập trung đẩy mạnh công tác bán hàng, thu tiền các dự án đang khai thác làm nguồn thu chính và ổn định trong tương lai của Công ty.

Đưa vào khai thác khu thương mại dịch vụ của Tòa nhà The Pegasus Plaza từ Quý III/2013 Tập trung chính cho 2 dự án trọng điểm là Cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai và dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm. Trước mắt trong Quý IV/2013 triển khai giai đoạn 1 - hạng mục Kè đá san lấp và Khu phố Thương mại của dự án Cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai.

3.2 Giải pháp tái cấu trúc, nhất là về tài chính

Đảm bảo các dự án tự cân đối về tài chính từ nguồn tự có, tài trợ từ các tổ chức tín dụng hoặc các quỹ đầu tư.

Thực hiện việc IPO Công ty Giáo dục Toàn Thịnh Phát để ghi nhận thặng dư và giảm nợ vay toàn hệ thống.

Tìm kiếm các đối tác trong và ngoài nước để hợp tác đầu tư hoặc chuyển nhượng vốn các dự án Tăng vốn điều lệ của Tổng Công ty lên 500 tỷ đồng. Giảm dư nợ tín dụng đảm bảo đến cuối năm 2013, tỷ lệ Nợ / Vốn CSH < 1.5 lần.

3.3 Giải pháp về thực hiện công tác kiểm tra, kiểm soát

Kiểm soát thường xuyên và chi tiết giá thành công trình theo phương án kinh tế, chi phí dự án theo tổng mức đầu tư và chi phí hoạt động theo kế hoạch.

Giám sát hàng tháng giá thành khẩu phần ăn tại các trường, nguyên nhiên vật liệu đầu vào trong lĩnh vực sản xuất, xây dựng và quản lý resort.

Kiểm tra thường xuyên công tác hạch toán kế toán tại các đơn vị, đối chiếu với kế toán quản trị nhằm kiểm soát kế hoạch kinh doanh hàng tháng.

Nâng cao năng lực pháp lý hợp đồng để hạn chế rủi ro khi phát sinh tranh chấp trong hoạt động xây dựng, kinh doanh BĐS và đầu tư tài chính.

Chuẩn hóa và định kỳ kiểm tra công tác lưu trữ hồ sơ dự án, hồ sơ tài sản; công tác kiểm kê tài sản, công cụ dụng cụ; công tác ISO...

3.4 Giải pháp về công tác nhân sự

Căn cứ tình hình chung, tiếp tục thực hiện tái cấu trúc bộ máy tại các đơn vị từ sơ đồ tổ chức đến chức năng nhiệm vụ và con người nhằm tinh gọn bộ máy, nâng cao hiệu quả hoạt động. Thực hiện việc sáp nhập, điều phối và bố trí nhân sự cho phù hợp với tình hình và nhu cầu công việc mới.

Tăng cường hoạt động đào tạo nội bộ, bồi dưỡng cán bộ nguồn, những nhân viên có năng lực và tâm huyết.

Tuyển dụng và đào tạo đội ngũ giáo viên chuẩn bị cho việc mở rộng hoạt động.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THE
PEGASUS
Residence





Các mặt hoạt động của Công ty

Hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Kế hoạch, định hướng năm 2013

Về các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2012

Trong bối cảnh chung của năm 2012 với nhiều biến động trên thị trường tiền tệ và tình trạng đóng băng của thị trường bất động sản, hoạt động sản xuất kinh doanh của các đơn vị trong hệ thống Toàn Thịnh Phát đã phải đối mặt với không ít khó khăn, thách thức. HĐQT Công ty đã đồng hành cùng Ban Điều hành các cấp thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm như sau:

- ▲ Đối với hoạt động thiết kế - xây dựng: bên cạnh giải pháp tái cấu trúc bộ máy, định biên nhân sự để tăng tính chuyên nghiệp và kiểm soát chặt giá thành công trình theo phương án kinh tế, Công ty đã củng cố năng lực đấu thầu, chủ động tiếp cận chủ đầu tư và tăng cường năng lực tài chính; qua đó, bước đầu đạt được một số thành công trong việc phát triển quan hệ khách hàng mới, tạo nguồn việc ổn định cho các năm 2012 - 2014.
- ▲ Đối với lĩnh vực giáo dục: Công ty định hướng tập trung nâng cao chất lượng chuyên môn và năng lực ngoại ngữ nhằm gia tăng uy tín thương hiệu và năng lực cạnh tranh. Công ty chú trọng phát triển giáo dục bậc mầm non, tạo đà cho việc mở rộng bậc tiểu học. Kết hợp đẩy mạnh phân khúc thị trường của đối tượng khách hàng có thu nhập trung bình với chăm sóc và phát triển loại hình giáo dục quốc tế.
- ▲ Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản: thực hiện định hướng khách hàng mục tiêu có nhu cầu về diện tích văn phòng, thương mại - dịch vụ và tập trung tiếp cận, điều chỉnh chính sách bán hàng phù hợp để tiến đến ký hợp đồng chuyển nhượng/cho thuê, tạo ra nguồn thu đáng kể và ổn định cho Công ty trong các năm tiếp theo.
- ▲ Đối với hoạt động đầu tư dự án: thực hiện đánh giá lại hiệu quả của từng dự án và chỉ đạo ngưng hoặc giãn tiến độ triển khai một số dự án chưa thích hợp trong giai đoạn hiện nay, tập trung hoàn thiện pháp lý và tìm kiếm nhiều giải pháp về nguồn vốn, tận dụng cơ hội để hợp tác đầu tư, thu hồi vốn góp.

Về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty

HĐQT đánh giá cao những nỗ lực mà Ban Tổng Giám đốc/Ban Giám đốc các Công ty trong hệ thống Toàn Thịnh Phát đã thực hiện trong năm 2012 theo đúng định hướng, chỉ đạo của HĐQT, đồng thời đã hết sức chủ động và sáng tạo trong triển khai 6 nhóm giải pháp. Để đưa Công ty vượt qua những thách thức trong giai đoạn sắp tới, Ban TGD cần tiếp tục phát huy tinh thần đoàn kết và năng động của đội ngũ cán bộ nhân viên, kết hợp linh hoạt và thực hiện triệt để nhiều giải pháp tăng thu - giảm chi và đa dạng hóa nguồn tài chính.

Kế hoạch, định hướng năm 2013 của Hội đồng Quản trị

Với dự báo kinh tế vĩ mô năm 2013 tiếp tục diễn biến phức tạp, HĐQT xác định định hướng “An toàn” là mục tiêu ưu tiên trong hoạt động của Công ty. Các giải pháp cơ bản được xác định như sau:

- ▲ Giải pháp tái cấu trúc tài chính: Đây là giải pháp trọng tâm. Tái cấu trúc tài chính nhằm mục tiêu cân đối lại tỷ lệ Nợ Vay / Vốn, cơ cấu các khoản nợ vay của từng đơn vị đúng bản chất, đảm bảo từng dự án/công ty tự cân đối nguồn trả nợ, sắp xếp lại tài sản đảm bảo cho từng khoản vay; qua đó, duy trì và ổn định thanh khoản toàn hệ thống.
- ▲ Giải pháp về nhân sự: Tiếp tục triển khai mạnh mẽ việc sắp xếp lại tổ chức bộ máy hướng đến mục tiêu tinh gọn, chuyên nghiệp và hiệu quả để phù hợp với tình hình và yêu cầu công việc mới.
- ▲ Giải pháp đẩy mạnh hoạt động kinh doanh: (i) Tập trung nguồn lực cho các lĩnh vực hoạt động tạo ra nguồn thu chủ yếu; (ii) Phát huy tính sáng tạo trong các giải pháp bán hàng, hướng đến các sản phẩm phục vụ nhóm khách hàng số đông; (iii) Triệt để thực hành tiết kiệm, chống lãng phí đối với chi phí mất đi; và (iv) Quyết liệt hơn trong các giải pháp tái cấu trúc và kiểm tra, kiểm soát.



V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

THE
PEGASUS
— RESORT - KE GA —





Hội đồng Quản trị

Ban Kiểm soát

Tỷ lệ sở hữu cổ phần

Stt	Họ tên	Chức vụ	Số lượng CP	Tỷ lệ
1	Huỳnh Phú Kiệt	Chủ tịch	1.585.303	3,996%
2	Nguyễn Minh Huy	Phó Chủ tịch thường trực	66.125	0,167%
3	Nguyễn Văn Dũng	Phó Chủ tịch	844.151	2,128%
4	Trần Nguyên Huân	Thành viên độc lập	362.543	0,914%
5	Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên	65.000	0,174%

Các tiểu ban trong HĐQT:

HĐQT thành lập và duy trì hoạt động của Ủy ban Nhân sự cấp cao và Hội đồng thi đua khen thưởng.

Hoạt động của HĐQT:

HĐQT thường xuyên theo dõi các hoạt động của Tổng giám đốc trong công tác quản lý và điều hành Công ty, cùng Ban Kiểm soát kiểm tra, rà soát, xem xét, đánh giá việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch của Công ty đã đề ra và những kết quả đạt được.

Các thành viên HĐQT cũng thường xuyên tham dự các cuộc họp giao ban thường kỳ của Công ty để có những chỉ đạo và biện pháp điều chỉnh thích hợp, cũng như xem xét về yêu cầu nguồn lực nhằm đáp ứng các hoạt động đầu tư của Công ty.

Trong năm 2012 HĐQT có tổ chức nhiều cuộc họp thông qua các chủ trương và chỉ đạo liên quan đến hoạt động của Công ty như sau:

- Thành lập văn phòng đại diện tại TP.HCM;
- Thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty Toàn Thịnh Phát (TTP Phú Quốc);
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh quý I/2012, định hướng hoạt động quý II/2012 và thông qua công tác chuẩn bị tổ chức phiên họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2011;
- Thuận chủ trương đầu triển khai dự án The Pegasus Villa Vịnh Đầm Phú Quốc;
- Thuận chủ trương chuyển nhượng Khu A thuộc khu nhà ở chuyên gia Bình An tại Bình Dương;

Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh Quý II/2012, kế hoạch nhiệm vụ trọng tâm quý II/2012;
Kế hoạch chào bán cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn;
Thay đổi thông tin đăng ký kinh doanh của Công ty TNHH MTV Kỹ thuật - Xây dựng Toàn Thịnh Phát;
Thuận chủ trương vay vốn cho Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát;
Tăng vốn Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát lên 250 tỷ đồng;
Thông qua các chủ trương về công tác tài chính tín dụng và đầu tư;
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh Quý III/2012, dự kiến cả năm 2012 và thông qua mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2013;
Thuận chủ trương mở rộng Trường TH-THCS-THPT Lê Quý Đôn và xây dựng Trường APC Đồng Nai;
Thay thế tạm thời thành viên HĐQT;
Tạm ứng lợi nhuận 9 tháng năm 2012 từ Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát và Công ty CP ĐT-KT-XD Toàn Thịnh Phát;
Tăng vốn Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân lên 80 tỷ đồng;
Bổ sung ngành nghề cho Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát.

Hoạt động của TV.HĐQT độc lập không điều hành:

Thành viên HĐQT độc lập tham gia tất cả các kỳ họp của HĐQT, cùng theo dõi giám sát các hoạt động của Ban điều hành, đồng thời tham gia hoạt động của các tiểu ban.

Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT

Các tiểu ban là cơ quan giúp việc của Hội đồng quản trị, có nhiệm vụ tham mưu đề xuất ý kiến cho HĐQT và thực thi các công việc do HĐQT phân công.

Danh sách các TV.HĐQT có chứng chỉ đào tạo quản trị

Ông Huỳnh Phú Kiệt, Chủ tịch HĐQT: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
Ông Trần Nguyên Huân, Thành viên : Thạc sĩ Quản trị kinh doanh



BAN KIỂM SOÁT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng CP	Tỷ lệ
1	Đoàn Thanh Việt	Trưởng ban	697,618	1.758%
2	Lê Quốc Nam	Thành viên	36,809	0.093%

Hoạt động của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát hoạt động theo Quy chế tổ chức và hoạt động riêng, đảm bảo nguyên tắc cơ bản là: cơ quan có thẩm quyền hoạt động độc lập đối với Hội đồng quản trị và Ban điều hành. Trong năm 2012, Ban kiểm soát đã hoạt động tích cực và hiệu quả, có nhiều bước tiến trong công tác giám sát và cảnh báo các rủi ro, cụ thể các hoạt động trọng tâm là:

Kiểm soát tính tuân thủ của các đơn vị trong hệ thống. Kiểm tra công tác soạn thảo phát hành, soát xét điều chỉnh các văn bản lập quy, các quy trình quy chế hoạt động theo đặc thù riêng của từng đơn vị.

Kiểm soát các chỉ tiêu kế hoạch SXKD đã đăng ký, tập trung kiểm tra chi phí hoạt động, giá thành, giá vốn... Bám sát các mục tiêu chiến lược của toàn hệ thống. Đảm bảo các đơn vị hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch phải tuân thủ các quy định của Nhà nước và chuẩn mực kế toán tài chính hiện hành.

Kiểm soát công tác kế toán, công tác tái cấu trúc tài chính, tài sản, nhân sự.

Tổ chức hội thảo chuyên đề về kế toán tài chính cho toàn bộ nhân sự kế toán trong hệ thống.

Tổ chức tập huấn hướng dẫn kiến thức kế toán tài chính cho Ban lãnh đạo các Trường trong khối Giáo dục.

Nhằm thực hiện chức năng và nhiệm vụ của mình, trong năm 2012 Ban kiểm soát đã tiến hành họp định kỳ hàng quý, nội dung chính là đánh giá công tác kiểm soát của quý trước và định hướng hoạt động cho quý tiếp theo. Cụ thể của các cuộc họp như sau:

Phiên họp Ban kiểm soát quý I/2012:

Tập trung đánh giá các chỉ tiêu kế hoạch năm 2011.
Tham gia công tác kiểm toán báo cáo tài chính với đơn vị kiểm toán độc lập.
Chuẩn bị báo cáo họp Đại hội cổ đông năm 2011.

Phiên họp Ban kiểm soát quý II/2012:

Kiểm tra công tác triển khai các nội dung tại Nghị quyết Đại hội cổ đông đã được thông qua.
Phân tích và kiểm tra số liệu soát xét 6 tháng đầu năm 2012.
Chuẩn bị báo cáo sơ kết 6 tháng đầu năm 2012.

Phiên họp Ban kiểm soát quý III/2012:

Tổ chức hội thảo chuyển đề về kế toán tài chính trong nội bộ.
Kiểm tra các đơn vị theo kế hoạch

Phiên họp Ban kiểm soát quý IV/2012:

Kiểm tra việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch tại các đơn vị.
Chuẩn bị báo cáo tổng kết năm 2012.



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

Trong năm 2012, thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị và thành viên Ban kiểm soát là: 3.250.000.000 đồng.

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Thời gian thực hiện	Loại giao dịch	Số lượng CP giao dịch
1	Trần Nguyên Huân	16/4/2012	Bán	15.000
		30/5/2012	Bán	30.000
2	Phạm Uyên Linh	14/02/2012	Bán	20.683
		22/05/2012	Bán	2.168.306
		25/10/2012	Bán	1.421.800
3	Nguyễn Thị Hải Yến	22/05/2012	Mua	2.168.306
		30/10/2012	Bán	1.521.000
4	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	24/12/2012	Bán	5.196.763
5	Công ty CP Đầu tư Tín Việt	24/12/2012	Mua	5.196.763

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: không có

Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty: Các nội dung về quản trị Công ty đã luôn được thực hiện nghiêm túc theo đúng quy định của pháp luật. Đây cũng là một trong những yếu tố mà Toàn Thịnh Phát sẽ luôn duy trì nhằm tạo sự minh bạch trong công tác quản trị, điều hành và hoạt động.

THE
PEGASUS
Residence



VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH





Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính

* Thông tin chi tiết vui lòng xem tại website: www.toanthinhphat.com.vn



American Auditing

Số: 01201/2013/BC.KTTC-AA.HS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012
của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến Trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến Trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến Trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát được lập ngày 10 tháng 03 năm 2013, gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được trình bày từ trang 05 đến trang 35 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính hợp nhất; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến Trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Tp.HCM, ngày 18 tháng 03 năm 2013

Công ty TNHH Kiểm toán Mỹ (AA)



Lê Văn Thanh

Chứng chỉ KTV số: 0357/KTV

Kiểm toán viên

Bùi Văn Bồng

Chứng chỉ KTV số: 0177/KTV

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

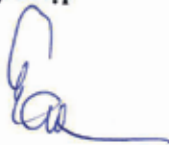
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.172.818.389.224	967.610.662.261
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	7.682.314.708	31.662.817.299
111	1. Tiền		7.682.314.708	31.662.817.299
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	345.220.000.000	430.825.000.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		345.220.000.000	430.825.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		273.428.274.391	349.892.794.945
131	1. Phải thu của khách hàng		146.418.964.230	147.737.237.121
132	2. Trả trước cho người bán		16.183.368.241	35.751.655.803
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		2.045.681.593	2.045.681.593
135	4. Các khoản phải thu khác	5	109.777.509.737	165.054.893.828
139	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(997.249.410)	(696.673.400)
140	IV. Hàng tồn kho	6	514.523.808.153	107.750.497.037
141	1. Hàng tồn kho		514.523.808.153	107.750.497.037
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		31.963.991.972	47.479.552.980
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		4.025.979.057	5.215.553.707
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		12.710.259.667	20.219.315.046
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	365.445.973
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	7	15.227.753.248	21.679.238.254
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		989.857.582.846	912.680.591.768
220	II. Tài sản cố định		599.015.549.051	672.387.745.735
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	189.942.779.754	178.353.508.837
222	- Nguyên giá		247.723.287.877	211.918.482.092
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(57.780.508.123)	(33.564.973.255)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	97.914.160.619	120.213.784.967
228	- Nguyên giá		99.941.179.289	120.882.953.883
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.027.018.670)	(669.168.916)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	311.158.608.678	373.820.451.931
240	III. Bất động sản đầu tư		96.392.284.099	24.457.589.234
241	- Nguyên giá		96.856.958.698	26.105.138.415
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(464.674.599)	(1.647.549.181)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	11	83.180.681.536	146.554.934.736
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		24.486.541.736	56.882.073.736
258	2. Đầu tư dài hạn khác		58.694.139.800	95.126.861.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	(5.454.000.000)
260	V. Tài sản dài hạn khác		179.095.544.103	53.703.238.730
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	173.328.930.705	49.813.245.743
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		5.321.913.398	3.390.292.987
268	3. Tài sản dài hạn khác		444.700.000	499.700.000
269	VI. Lợi thế thương mại		32.173.524.057	15.577.083.333
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.162.675.972.070	1.880.291.254.029

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
			VND	VND
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.698.641.135.229	1.470.489.520.942
310	I. Nợ ngắn hạn		698.832.359.135	783.603.209.170
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	13	348.087.782.964	383.718.551.754
312	2. Phải trả người bán		126.321.394.664	102.382.505.076
313	3. Người mua trả tiền trước		131.300.716.234	129.727.002.338
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	20.349.112.120	66.506.655.804
315	5. Phải trả người lao động		2.051.528.613	2.229.145.706
316	6. Chi phí phải trả	15	71.047.852.603	86.802.156.370
318	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		3.144.920.946	3.144.920.946
319	8. Các khoản phải trả, phải nộp khác	16	2.995.815.089	16.639.736.031
320	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		688.675.812	-
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(7.155.439.910)	(7.547.464.855)
330	II. Nợ dài hạn		999.808.776.094	686.886.311.772
334	1. Vay và nợ dài hạn	17	997.814.907.555	686.359.382.778
336	2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		-	24.979.827
337	3. Dự phòng phải trả dài hạn		-	501.949.167
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		1.993.868.539	-
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		424.173.067.280	402.656.084.695
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	424.173.067.280	402.656.084.695
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		396.741.270.000	344.996.080.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		7.739.072.000	42.236.842.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		-	(980.000.000)
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		(4.670.651.649)	(5.616.287.472)
419	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.285.212.595	-
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		23.078.164.334	22.019.450.168
439	C. LỢI ÍCH CỘNG ĐỒNG THIỂU SỐ		39.861.769.561	7.145.648.391
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.162.675.972.070	1.880.291.254.029

Người lập



Hà Bảo An

Kế toán trưởng



Nguyễn Phú Hoà



lập, ngày 10 tháng 03 năm 2013

Tổng Giám đốc

Nguyễn Ngọc Mẫn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2012

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	660.403.837.446	821.934.537.813
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20	3.168.250.101	35.522.930.809
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	657.235.587.345	786.411.607.004
11	4. Giá vốn hàng bán	22	542.622.324.027	494.131.580.205
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		114.613.263.318	292.280.026.799
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	113.840.849.951	135.885.332.247
22	7. Chi phí tài chính	24	115.761.228.454	322.343.776.203
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		117.387.233.007	88.289.276.060
24	8. Chi phí bán hàng		1.999.843.363	1.734.430.318
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		74.384.465.086	60.899.958.218
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		36.308.576.366	43.187.194.307
31	11. Thu nhập khác		8.139.289.311	36.680.925.173
32	12. Chi phí khác		9.068.660.402	16.604.632.290
40	13. Lợi nhuận khác		(929.371.091)	20.076.292.883
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		35.379.205.275	63.263.487.190
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25	11.213.207.495	61.815.116.796
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(1.556.100.116)	(3.390.292.987)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		25.722.097.896	4.838.663.381
61	18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số		503.542.486	4.497.827
62	18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		<u>25.218.555.410</u>	<u>4.834.165.554</u>
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26	676	161

Người lập



Hà Bảo An

Kế toán trưởng



Nguyễn Phú Hoà

Lập, ngày 10 tháng 03 năm 2013

Tổng Giám đốc



Nguyễn Ngọc Mẫn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2012

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
			VND	VND
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		35.379.205.275	63.263.487.190
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao tài sản cố định		27.813.190.742	13.092.629.834
03	Các khoản dự phòng		(4.991.677.172)	(48.811.330.440)
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(32.529.651.211)	(59.688.951.231)
06	Chi phí lãi vay		117.387.233.007	88.289.276.060
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		143.058.300.641	56.145.111.413
09	Giảm, tăng các khoản phải thu		86.139.293.072	(47.578.317.518)
10	Giảm hàng tồn kho		102.693.571.684	71.872.836.673
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		53.188.558.861	142.259.254.198
12	Tăng chi phí trả trước		(138.922.551.036)	(49.008.652.984)
13	Tiền lãi vay đã trả		(206.628.433.160)	(61.348.303.835)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(70.104.879.677)	(7.079.039.928)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.229.532.393)	(9.837.502.662)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(34.805.672.008)	95.425.385.357
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(497.627.732.461)	(314.949.521.391)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		789.591.884	30.613.284.008
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(325.930.015.183)	(189.717.400.000)
26	4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		519.675.685.378	364.679.445.394
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		38.095.267.812	21.809.207.059
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(264.997.202.570)	(87.564.984.930)
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
33	1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.217.649.906.761	1.580.778.672.500
34	2. Tiền chi trả nợ gốc vay		(941.825.150.774)	(1.565.461.622.462)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(2.384.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		275.822.371.987	15.317.050.038
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(23.980.502.591)	23.177.450.465

Số liệu đã được kiểm tra

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2012

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		31.662.817.299	8.485.366.834
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>1.682.314.708</u>	<u>31.662.817.299</u>

Người lập



Hà Bảo An

Kế toán trưởng



Nguyễn Phú Hoà

Lập, ngày 10 tháng 03 năm 2013

Tổng Giám đốc



Nguyễn Ngọc Mẫn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2012

1 . THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến Trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302602811 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 28 tháng 04 năm 2003

Theo Giấy phép đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 18 ngày 30 tháng 07 năm 2012, Công ty đăng ký mở VPDD tại 262A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3.

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 1, Số 130 Nguyễn Ái Quốc, TP.Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty là 396.741.270.000 đồng; tương đương 39.674.127 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
- Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát tại Đồng Nai	Lầu 2, Số 130 Nguyễn Ái Quốc, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
- Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát tại Bình Dương	Khu 7, Phường Phú Hòa, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
- Văn phòng Đại diện Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	262A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP.HCM

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết tại thời điểm ngày 31/12/2012:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 Công ty có 7 công ty con và 3 công ty liên kết - Trong đó Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát sở hữu 6 Trường học như được trình bày trong thuyết minh số 12 của Báo cáo tài chính hợp nhất . (Ngày 31 tháng 12 năm 2011: 4 công ty con và 5 công ty liên kết)

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 không hợp nhất phần lợi ích phát sinh tại 3 công ty liên kết do các công ty này đang trong giai đoạn đầu tư nên kết quả kinh doanh phát sinh không ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất này.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: kinh doanh bất động sản. Kinh doanh nhà. Đầu tư xây dựng kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu thương mại. Cho thuê kho bãi, văn phòng.
- Sản xuất sản phẩm gốm sứ khác.
- Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh.
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
- Sản xuất thủy tinh và Sản phẩm từ thủy tinh
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao.
- Chuẩn bị mặt bằng.

- Đại lý, môi giới, đấu giá.
- Hoạt động của các cơ sở thể thao.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác.
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh.
Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa
- được phân loại vào đầu trong các cửa hàng chuyên doanh.
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày.
- Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông.
- Đại lý ô tô và xe có động cơ khác
- Bán buôn đồ dùng khác cho Gia đình.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.
- Hoàn thiện công trình xây dựng.
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ.
- Nhà hàng các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.
- Cho thuê đồ dùng cá nhân và Gia đình khác.
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp.
- Vệ sinh chung nhà cửa.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
- Sửa chữa giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự.
- Hoạt động làm thuê công việc gia đình trong các hộ gia đình.

2 .CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 .Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 .Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung



2.3 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính chưa được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ, vay và các công cụ tài chính phái sinh.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

2.4 . Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2012. Các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty không còn kiểm soát công ty con đó. Trong trường hợp Công ty không còn nắm quyền kiểm soát các công ty con thì Các báo cáo tài chính hợp nhất sẽ bao gồm cả kết quả hoạt động kinh doanh của giai đoạn thuộc kỳ báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

2.5 . Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết của Công ty được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức trước khi mua nhận được từ công ty liên kết được chuyển vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

Trong kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty không hợp nhất phần lợi ích của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh cùng kỳ của các công ty liên kết do các công ty này đang trong giai đoạn đầu tư nên kết quả kinh doanh ảnh hưởng không trọng yếu.

2.6 . Góp vốn liên doanh

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản đầu tư vào các liên doanh được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

2.7 . Hợp nhất kinh doanh và Lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá gốc từ việc hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được mua, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

Trong trường hợp Công ty mua lợi ích từ cổ đông thiểu số của công ty con, chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ tương ứng với lợi ích của cổ đông thiểu số được ghi nhận là lợi thế thương mại trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Trong trường hợp mua công ty con mà công ty con này không phải là doanh nghiệp kinh doanh thì giao dịch được xem là mua tài sản và khi đó những tài sản mua và các khoản nợ phải trả gánh chịu được xác định cụ thể và ghi nhận. Giá mua sẽ được phân bổ cho các tài sản và nợ phải trả được xác định cụ thể trên cơ sở giá trị hợp lý tại ngày mua. Các nghiệp vụ và giao dịch này không làm phát sinh lợi thế thương mại.

Nếu việc hợp nhất kinh doanh liên quan đến các công ty hoặc doanh nghiệp dưới dạng kiểm soát chung, phương pháp cộng giá trị sổ sách được áp dụng như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các công ty được hợp nhất được phản ánh theo giá trị ghi sổ;
- Không có lợi thế thương mại mới phát sinh từ việc hợp nhất;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động của các doanh nghiệp hợp nhất cho cả năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.8 . Bất lợi kinh doanh

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2.9 . 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 gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.10 . Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

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

2.11 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.12 . Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến tài sản cố định thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10	năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05	năm
- Tài sản cố định khác	03 - 05	năm

2.13 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được tính, trích khấu hao như tài sản cố định khác của Công ty.

2.14 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

2.15 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

2.16 . Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.17 . Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.18 . Các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

2.19 . 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 lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng cân đối kế toán là một khoản ghi giảm 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 doanh nghiệp 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. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có Nghị quyết chia cổ tức của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

2.20 . Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Doanh thu kinh doanh bất động sản

Đối với bất động sản mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua. Đối với bất động sản là căn hộ được bán trước khi xây dựng hoàn tất mà theo đó Công ty có nghĩa vụ xây dựng và hoàn tất dự án bất động sản, người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường, doanh thu và giá vốn chỉ được ghi nhận khi đã có thông báo bán giao căn hộ đến khách hàng.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc năm tài chính. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được hạch toán vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc thu hồi là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm tài chính khi các chi phí này đã phát sinh.

2.21 . Ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính (trừ hoạt động kinh doanh chứng khoán).

2.22 . Các khoản thuế

Thuế hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp của năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong hoạt động Giáo dục là 10% (không bao gồm ưu đãi thuế) và cho các hoạt động khác là 25%.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nộp khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nộp trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ :

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nộp trong tương lai có thể dự đoán được và không có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả từng kỳ trong tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

2.23 . Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Hợp đồng ủy thác đầu tư

Các tài sản đầu tư và vốn ủy thác nhận được từ các cá nhân, tổ chức ủy thác đầu tư theo các hợp đồng ủy thác đầu tư được ghi nhận và trình bày là các khoản phải thu và các khoản phải trả cho người ủy thác đầu tư trên Bảng cân đối kế toán của Công ty.

2.24 . Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận

Công ty đã mua 51% vốn và Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát, công ty con, mua 49% vốn của Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận với tổng giá mua là 57.922.920.036 đồng và ghi nhận lợi thế thương mại phát sinh là 15.708.273.450 đồng.

Hợp nhất Công ty cổ phần Toàn Hải Vân

Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát, công ty con, mua thêm 15% cổ phần trong công ty cổ phần Toàn Hải Vân ("THV") nâng tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp của Công ty trong "THV" lên 65% với tổng giá trị đầu tư là 52.858.333.000 đồng và ghi nhận lợi thế thương mại phát sinh là 4.407.536.911 đồng.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tiền mặt	688.522.929	1.041.381.810
Tiền gửi ngân hàng	6.993.791.779	30.621.435.489
	7.682.314.708	31.662.817.299

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Cho vay ngắn hạn (1)	338.070.000.000	325.825.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	6.100.000.000	105.000.000.000
Phải thu tiền ông Lê Minh Tiếp theo HĐ số 07/12/HĐVV - TTP	1.050.000.000	-
	345.220.000.000	430.825.000.000

(1) Chi tiết cho vay ngắn hạn

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Phải thu tiền mượn của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	321.500.000.000	325.825.000.000
Phải thu tiền mượn của Công ty Cổ phần Thành Thành Công	16.570.000.000	-
	338.070.000.000	325.825.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Công ty CP SX TM DV Toàn Thành Tâm	870.000.000	31.000.000.000
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	34.906.779.169	41.727.126.734
Phải thu ủy thác đầu tư	34.067.961.000	12.941.388.969
Phải thu tiền lãi cho vay	641.176.211	-
Phải thu dự án mỏ đá Sơn Trà	14.281.353.564	-
Phải thu Quỹ VF2 tiền vốn đầu tư do Quỹ giải thể	4.350.141.406	-
Phải thu cổ tức	121.174.000	-
Phải thu từ bán cổ phiếu	15.584.000.000	-
Phải thu từ bán quyền sử dụng đất	2.587.617.600	-
Các khoản khác	2.367.306.787	79.386.378.125
	109.777.509.737	165.054.893.828

6 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Thành phẩm	2.793.804.070	1.826.711.058
Hàng hoá	441.364.147.366	6.540.507.984
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	68.566.985.704	98.687.545.073
Trong đó:	68.566.985.704	98.687.545.073
- Hoạt động xây dựng	67.453.258.834	96.589.387.693
- Hoạt động dịch vụ	1.113.726.870	2.098.157.380
Nguyên liệu, vật liệu	1.740.553.290	695.732.922
Công cụ, dụng cụ	58.317.723	-
	514.523.808.153	107.750.497.037

7 . TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tạm ứng cho nhân viên	14.705.763.812	21.361.381.874
Ký quỹ ngắn hạn	521.989.436	317.856.380
	15.227.753.248	21.679.238.254

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KIẾN TRÚC XÂY DỰNG TOÀN THỊNH PHÁT

Tầng 1, Số 130 Nguyễn Ái Quốc, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất
năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

8 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cùn, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Tài sản cố định khác		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá												
Số dư đầu năm	148.797.100.236	16.317.005.270	41.246.448.303	5.384.082.666	173.845.617	211.918.482.092						
Số tăng trong năm	41.138.393.141	2.507.632.675	11.670.197.742	1.347.491.903	166.425.509	56.830.140.970						
- Mua sắm mới	30.194.518.877	2.293.714.040	10.684.674.253	1.347.491.903	154.232.250	44.674.651.323						
- Đầu tư XDCB hoàn thành	10.943.874.264	-	-	-	12.173.259	10.956.047.523						
- Tăng khác	-	213.918.635	985.523.489	-	-	1.199.442.124						
Số giảm trong năm	(20.238.990.833)	(174.604.545)	(513.498.790)	-	(98.241.017)	(21.025.335.185)						
- Thanh lý, nhượng bán	(19.182.864.174)	(100.059.090)	(270.350.000)	-	-	(19.553.273.264)						
- Giảm khác	(1.056.126.659)	(74.545.455)	(243.148.790)	-	(98.241.017)	(1.472.061.921)						
Số dư cuối năm	169.696.502.544	18.650.033.400	52.403.147.255	6.731.574.569	242.030.109	247.723.287.877						
Giá trị hao mòn lũy kế												
Số dư đầu năm	14.654.064.209	6.521.795.859	9.684.799.599	2.620.757.543	83.556.045	33.564.973.255						
Số tăng trong năm	13.569.232.205	3.320.410.620	7.025.005.246	1.460.007.935	35.896.199	25.410.552.205						
- Khấu hao trong năm	13.569.232.205	3.320.410.620	7.025.005.246	1.460.007.935	35.896.199	25.410.552.205						
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-						
Số giảm trong năm	(977.623.412)	(81.014.892)	(91.409.515)	-	(44.969.517)	(1.195.017.336)						
- Thanh lý, nhượng bán	(822.122.748)	(56.846.711)	(4.202.176)	-	-	(883.171.635)						
- Giảm khác	(155.500.664)	(24.168.181)	(87.207.339)	-	(44.969.517)	(311.845.701)						
Số dư cuối năm	27.245.673.002	9.761.191.587	16.618.395.330	4.080.765.478	74.482.727	57.780.508.123						
Giá trị còn lại												
Số dư đầu năm	134.143.036.027	9.795.209.411	31.561.648.704	2.763.325.123	90.289.572	178.353.508.837						
Số dư cuối năm	142.450.829.542	8.888.841.813	35.784.751.925	2.650.809.091	167.547.382	189.942.779.754						

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KIẾN TRÚC XÂY DỰNG TOÀN THỊNH PHÁT

Tầng 1, Số 130 Nguyễn Ái Quốc, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất
năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

9 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất		Quyền phát hành		Phần mềm máy tính		TSCĐ vô hình khác		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá										
Số dư đầu năm	118.569.954.329	-	-	2.312.999.554	-	-	-	-	120.882.953.883	-
Số tăng trong năm	5.830.403.400	-	-	10.000.000	-	-	-	-	5.840.403.400	-
- <i>Mua trong kỳ</i>	5.830.403.400	-	-	10.000.000	-	-	-	-	5.840.403.400	-
Số giảm trong năm	(26.782.177.994)	-	-	-	-	-	-	-	(26.782.177.994)	-
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(22.535.327.258)	-	-	-	-	-	-	-	(22.535.327.258)	-
- <i>Giảm khác</i>	(4.246.850.736)	-	-	-	-	-	-	-	(4.246.850.736)	-
Số dư cuối năm	97.618.179.735	-	-	2.322.999.554	-	-	-	-	99.941.179.289	-
Giá trị hao mòn lũy kế										
Số dư đầu năm	136.248.738	-	-	532.920.178	-	-	-	-	669.168.916	-
Số tăng trong năm	935.635.650	-	-	422.214.104	-	-	-	-	1.357.849.754	-
- <i>Khấu hao trong năm</i>	935.635.650	-	-	422.214.104	-	-	-	-	1.357.849.754	-
- <i>Tăng khác</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- <i>Giảm khác</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.071.884.388	-	-	955.134.282	-	-	-	-	2.027.018.670	-
Giá trị còn lại										
Số dư đầu năm	118.433.705.591	-	-	1.780.079.376	-	-	-	-	120.213.784.967	-
Số dư cuối năm	96.546.295.347	-	-	1.367.865.272	-	-	-	-	97.914.160.619	-



THÀNH VIÊN

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Dự án khu du lịch Nam Bãi Trường - Phú Quốc	13.336.999.995	13.493.542.746
Dự án biệt thự Long Bình Tân - Giai đoạn 1	-	3.178.750.066
Dự án biệt thự Long Bình Tân - Giai đoạn 2	-	134.535.402.710
Dự án biệt thự Long Bình Tân - Giai đoạn 3	32.903.667.425	23.406.665.597
Dự án The Pegasus Plaza	-	197.365.567.584
Dự án The Pegasus Resort Kê Gà	81.095.757.697	-
Dự án cải tạo cảnh quan ven Sông Đồng Nai - PRS	12.075.174.164	-
Dự án trường Thoại Ngọc Hầu - Kiên Giang	479.416.551	479.416.551
Khu phụ trợ dự án Pegasus Residence	6.977.195.478	-
Xây dựng Khu phức hợp Vịnh Đầm - Phú Quốc	138.610.152.306	-
Dự án Hòn Móng Tay	197.184.334	-
Dự án mỏ đá Sơn Trà	1.147.301.286	-
Dự án Xuân Hoàng	862.799.569	-
Dự án mở rộng Trường mầm non APC	17.565.792.373	-
Đầu tư xây mới và sửa chữa trường học	3.907.167.500	-
Các khoản khác	2.000.000.000	1.361.106.677
	311.158.608.678	373.820.451.931

11 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	24.486.541.736	56.882.073.736
- Công ty CP Toàn Thịnh Phát Kiên Giang	2.398.740.736	2.398.740.736
- Công ty CP Toàn Việt	15.000.000.000	15.000.000.000
- Công ty CP Tư vấn xây dựng Đồng Nai	7.087.801.000	-
- Công ty CP Bảo hiểm Sài Gòn Thương Tín	-	200.000.000
- Công ty CP Toàn Hải Vân	-	17.283.333.000
- Công ty CP Toàn Thành Tâm	-	22.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	58.694.139.800	95.126.861.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	(5.454.000.000)
	83.180.681.536	146.554.934.736

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2012 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH MTV KT XD Toàn Thịnh Phát	TP.HCM	100,00%	100,00%	Xây dựng, bất động sản
Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ	TP.HCM	92,50%	92,50%	Tư vấn thiết kế
Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát	Kiên Giang	100,00%	100,00%	Kinh doanh vật liệu xây dựng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận	Bình Thuận	100,00%	100,00%	Kinh doanh dịch vụ du lịch, nhà hàng
Công ty TNHH Xuân Hoàng	Kiên Giang	78,00%	78,00%	Vận tải hàng hóa, dịch vụ kho bãi cảng
Công ty CP Toàn Hải Vân	Kiên Giang	65,00%	65,00%	Vận tải hàng hóa, dịch vụ kho bãi cảng
Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát	Đồng Nai	100,00%	100,00%	Kinh doanh giáo dục
Trường TH-THCS-THPT Lê Quý Đôn	Đồng Nai	100,00%	100,00%	Kinh doanh giáo dục
Trường TH, THCS-THPT Trịnh Hoài Đức	Đồng Nai	100,00%	100,00%	Kinh doanh giáo dục
Trường THCS-THPT Tân Phú	TP.HCM	75,00%	75,00%	Kinh doanh giáo dục
Trường TH, THCS, THPT Châu Á Thái Bình Dương	Đồng Nai	100,00%	100,00%	Kinh doanh giáo dục
Trường Mầm non Tư thực Châu Á Thái Bình Dương	Đồng Nai	100,00%	100,00%	Kinh doanh giáo dục
Trường Mầm non Quốc tế BamBi	Bình Dương	100,00%	100,00%	Kinh doanh giáo dục

Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2012 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Toàn Thịnh Phát Kiên Giang	Kiên Giang	39,60%	39,60%	Dịch vụ du lịch
Công ty CP Toàn Việt	TP.HCM	40,00%	40,00%	Bất động sản
Công ty CP Tư vấn xây dựng Đồng Nai	Đồng Nai	49,98%	49,98%	Tư vấn thiết kế

Đầu tư dài hạn khác

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Công ty cổ phần Giao thông Vận tải Đồng Nai	230.000.000	230.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	519.060.000
Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	-	31.500.000.000
Công ty cổ phần SX TM Toàn Thành Tâm	8.500.000.000	-
Công ty CP Tư vấn và Xây dựng Đồng Nai	-	7.087.801.000
Cổ phiếu Quỹ Đầu Tư Tăng Trưởng Việt Nam	-	13.490.000.000
Cổ phiếu Trường Đại Học Yersin	15.146.750.000	14.000.000.000
Công ty CP Toàn Hải Vân	-	11.800.000.000
Công Ty CP Giao Dịch Hàng Hóa Sài Gòn Thương Tín (STE)	-	16.500.000.000
Ủy thác đầu tư - Cổ phiếu thường	34.817.389.800	-
	58.694.139.800	95.126.861.000

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Số đầu năm	49.813.245.743	10.582.335.962
Tăng trong năm	146.650.899.260	40.238.482.941
Giảm trong năm	-	-
Phân bổ trong năm	(23.135.214.298)	(1.007.573.160)
	173.328.930.705	49.813.245.743

13 . VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Vay ngắn hạn	283.804.239.865	383.718.551.754
Vay ngắn hạn ngân hàng	208.804.239.865	383.718.551.754
Vay ngắn hạn cá nhân và doanh nghiệp	75.000.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (*)	64.283.543.099	-
	348.087.782.964	383.718.551.754

Chi tiết vay ngắn hạn

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Vay ngân hàng (1)	208.804.239.865	383.718.551.754
- Ngân hàng Sacombank	148.836.227.054	383.718.551.754
- Ngân hàng Vietcombank	59.968.012.811	-
Vay cá nhân và tổ chức khác (2)	75.000.000.000	-
	283.804.239.865	383.718.551.754

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn

(1) Số dư tại ngày 31/12/2012 gồm các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

1.1 Hợp đồng tín dụng số 60/HĐBL-2010-SGD TP.HCM ngày 02/06/2010, và thoả thuận sửa đổi bổ sung số 07 ngày 25/04/2012 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 149.350.000.000
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động
- Thời hạn cho vay: 6 tháng
- Lãi suất cho vay: theo từng Giấy nhận nợ
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng các tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm là 148.836.227.054 đồng.

1.2 Hợp đồng tín dụng số 2012063/HM1/KHDN ngày 24/08/2012 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam CN Đồng Nai, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 60.000.000.000 VND
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động
- Thời hạn cho vay: 6 tháng
- Lãi suất cho vay: theo từng Giấy nhận nợ
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 59.968.012.811 đồng.

(2) Bao gồm các khoản vay tổ chức và cá nhân khác với lãi suất 14%-15%/năm; Thời hạn cho vay là 06 tháng; Phương thức bảo đảm tiền vay là tín chấp.

(*) Chi tiết xem tại Thuyết minh số 17

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.157.332.623	64.595.134.755
Thuế giá trị gia tăng	13.336.293.652	1.203.102.084
Thuế thu nhập cá nhân	1.854.621.845	708.418.965
Các khoản khác	864.000	-
	20.349.112.120	66.506.655.804

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Chi phí lãi vay	52.315.487.876	62.079.861.112
Chi phí thuê phụ	14.949.646.114	21.930.674.056
Chi phí nhượng quyền	355.630.753	-
Chi phí hoạt động	3.427.087.860	2.791.621.202
	71.047.852.603	86.802.156.370

16 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
BHXH, BHYT, BHTN	1.529.331.187	251.417.988
Cổ tức phải trả	549.670.226	-
Các khoản khác	916.813.676	16.388.318.043
	2.995.815.089	16.639.736.031

17 . VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Vay dài hạn	997.814.907.555	686.359.382.778
Vay dài hạn từ ngân hàng (1)	420.868.100.181	136.359.382.778
Vay tổ chức và cá nhân khác (2)	26.946.807.374	-
Trái phiếu doanh nghiệp (3)	550.000.000.000	550.000.000.000
	997.814.907.555	686.359.382.778

(1) Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn

Bên cho vay/Hợp đồng /Hạn mức	Lãi suất/năm	Thời hạn	Số dư nợ gốc	Đến hạn trả trong năm tới	Phương thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín/Hợp đồng LD 1202000010 ngày 20/01/2012. Hạn mức 115 tỷ	Thả nổi có điều chỉnh	36 tháng	103.933.068.632	-	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín/Hợp đồng LD 1212400999 ngày 03/05/2012. Hạn mức 200 tỷ	Thả nổi có điều chỉnh	54 tháng	167.784.376.851	-	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín/Hợp đồng vay số LD 1201900212, ngày 19/01/2012. Hạn mức 100 tỷ	Thả nổi có điều chỉnh	36 tháng	100.000.000.000	37.500.000.000	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín/Hợp đồng LD 1011600191 ngày 26/04/2010. Hạn mức 80 tỷ	Thả nổi có điều chỉnh	120 tháng	63.802.000.000	10.000.000.000	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam/Hợp đồng 2012059/KHDN/NHNT ngày 31/07/2012. Hạn mức 30 tỷ	Thả nổi có điều chỉnh	54 tháng	22.848.654.698	5.720.000.000	Thế chấp
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín/Hợp đồng LD 0002489 ngày 19/05/2009. Hạn mức 23 tỷ	Thả nổi có điều chỉnh	84 tháng	5.321.189.099	5.321.189.099	Thế chấp
Ngân hàng VID Public/Hợp đồng vay số CLC/CL/09/022 ngày 17/03/2009 .	Thả nổi có điều chỉnh	48 tháng	23.600.000	23.600.000	Thế chấp
TỔNG CỘNG			463.712.889.280	58.564.789.099	

(2) Bao gồm các khoản vay tổ chức và cá nhân khác với lãi suất 14%-15%/năm; Thời hạn cho vay là 120 tháng; Phương thức bảo đảm tiền vay là tín chấp. Số tiền phải trả trong năm 2013 là: 5.718.754.000 VND.

(3) Thông tin bổ sung về Trái phiếu phát hành

- + Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát thực hiện phát hành trái phiếu bổ sung nguồn vốn thực hiện các dự án, Hợp đồng mua bán trái phiếu ngày 18/05/2011 với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - Hội sở, các điều khoản cụ thể như sau:
 - Tổng khối lượng phát hành là 300.000 trái phiếu tương ứng với tổng giá trị trái phiếu mua - bán là 300 tỷ đồng. Kỳ hạn của trái phiếu là 03 năm với lãi suất thả nổi có điều chỉnh. Khoản vay trái phiếu được đảm bảo thanh toán bằng thế chấp tài sản.
- + Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát thực hiện phát hành trái phiếu bổ sung nguồn vốn thực hiện các dự án giáo dục, Hợp đồng mua bán trái phiếu ngày 03/05/2011 với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - Hội sở, các điều khoản cụ thể như sau:
 - Tổng khối lượng phát hành là 250.000 trái phiếu tương ứng với tổng giá trị trái phiếu mua - bán là 250 tỷ đồng. Kỳ hạn của trái phiếu là 03 năm với lãi suất thả nổi có điều chỉnh. Khoản vay trái phiếu được đảm bảo thanh toán bằng thế chấp tài sản.

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

	Năm này	Năm trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	396.741.270.000	344.996.080.000
- Vốn góp đầu năm	344.996.080.000	344.996.080.000
- Vốn góp tăng trong năm	51.745.190.000	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	396.741.270.000	344.996.080.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	2.384.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	2.384.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm này	-	-

d) Cổ phiếu

	Cuối năm	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	39.674.127	34.499.608
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	39.674.127	34.499.608
- Cổ phiếu phổ thông	39.674.127	34.499.608
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39.674.127	34.499.608
- Cổ phiếu phổ thông	39.674.127	34.499.608
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành (VND)	10.000	10.000

19 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Doanh thu bán bất động sản	62.428.085.455	304.374.165.017
Doanh thu cho thuê	5.002.252.453	-
Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng	456.510.748.284	388.568.264.967
Doanh thu cung cấp dịch vụ	125.741.848.798	128.992.107.829
Doanh thu bán hàng	10.720.902.456	-
	660.403.837.446	821.934.537.813

20 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	3.168.250.101	35.522.930.809
	3.168.250.101	35.522.930.809

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

21 . DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Doanh thu bán bất động sản	60.009.576.364	304.374.165.017
Doanh thu cho thuê	5.002.252.453	-
Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng	456.510.748.284	388.568.264.967
Doanh thu cung cấp dịch vụ	124.992.107.788	93.469.177.020
Doanh thu bán hàng	10.720.902.456	-
	657.235.587.345	786.411.607.004

22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Giá vốn bán bất động sản	49.166.375.738	71.790.701.912
Giá vốn cho thuê	262.223.316	-
Giá vốn từ các hợp đồng xây dựng	410.306.418.604	348.561.990.889
Giá vốn cung cấp dịch vụ	74.487.962.381	73.778.887.404
Giá vốn bán hàng	8.399.343.988	-
	542.622.324.027	494.131.580.205

23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.520.367.475	-
Lãi cho vay	69.360.429.506	42.139.666.111
Lãi từ kinh doanh chứng khoán	39.569.680.047	7.142.828.334
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	764.446	-
Cổ tức	121.250.000	441.465.000
Lãi từ đầu tư trái phiếu, tín phiếu, kỳ phiếu	-	31.154.922.712
Các khoản khác	1.268.358.477	55.006.450.090
	113.840.849.951	135.885.332.247

24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Lãi vay	117.387.233.007	88.289.276.060
Lỗ từ kinh doanh chứng khoán	3.406.603.128	182.812.681.787
Hoàn nhập trích lập dự phòng đầu tư chứng khoán	(5.454.000.000)	-
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán	-	5.454.000.000
Trích trước lãi trái phiếu phải trả	-	44.400.933.987
Các khoản khác	421.392.319	1.386.884.369
	115.761.228.454	322.343.776.203

25 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2012
	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	35.379.205.275
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	28.610.369.624
- Các khoản điều chỉnh tăng	
Chi phí trích trước chưa được khấu trừ	1.432.885.108
Các khoản chi không có hóa đơn hợp lệ	2.586.905.247
Các khoản lỗ của các công ty con	20.783.342.184
Lợi nhuận nội bộ chịu thuế chưa thực hiện	7.726.481.644
Phân bổ lợi thế thương mại	3.830.160.081
Chi phí khác	2.608.241
- Các khoản điều chỉnh giảm	
Thu nhập từ hoạt động giáo dục được hưởng ưu đãi thuế	(7.630.762.881)
Thu nhập cổ tức	(121.250.000)
Các khoản khác	-
Tổng lợi nhuận chịu thuế	63.989.574.899
Chuyển lỗ năm trước	(7.676.308.651)
Tổng lợi nhuận tính thuế	56.313.266.248
<i>Trong đó</i>	
Lợi nhuận chịu thuế ước tính từ hoạt động giáo dục	15.732.050.363
Lợi nhuận chịu thuế ước tính từ hoạt động kinh doanh BĐS	10.843.200.626
Lợi nhuận chịu thuế ước tính từ hoạt động khác	28.429.666.878
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	11.391.421.919
Điều chỉnh thuế TNDN của năm trước	(165.711.324)
Thuế Thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm	(12.503.100)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	11.213.207.495
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành năm này	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	64.049.004.810
Thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(70.104.879.677)
Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối năm	5.157.332.628

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

26 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Tổng lợi nhuận sau thuế	25.218.555.410	4.834.165.554
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận sau thuế	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	25.218.555.410	4.834.165.554
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	37.278.254	30.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	676	161

27 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.682.314.708	31.662.817.299
Đầu tư ngắn hạn	345.220.000.000	430.825.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	257.244.906.150	314.141.139.142
Đầu tư dài hạn khác	58.694.139.800	95.126.861.000
	668.841.360.658	871.755.817.441
	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
Công nợ tài chính		
Vay ngắn hạn	348.087.782.964	383.718.551.754
Phải trả người bán	126.321.394.664	102.382.505.076
Các khoản phải trả phải nộp khác	2.995.815.089	16.639.736.031
Vay và nợ dài hạn	997.814.907.555	686.359.382.778
Chi phí phải trả	71.047.852.603	86.802.156.370
	1.546.267.752.875	1.275.902.332.009
Trạng thái ròng	(877.426.392.217)	(404.146.514.568)

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

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 thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty bao gồm các khoản nợ gồm các khoản vay như đã trình bày tại Bảng cân đối kế toán, tiền và các khoản tương đương tiền, phần vốn thuộc sở hữu của cổ đông gồm vốn góp, các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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), 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 này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này mà giảm thiểu rủi ro bằng cách giám trạng thái ngoại tệ rông nắm giữ.

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Quản lý rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tình thanh khoản của Công ty được quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa nợ phải trả đến hạn trả và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể kiểm soát được 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, 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 phát sinh và tài sản tài chính phi phát sinh trên cơ sở không chiết khấu tại thời điểm lập báo cáo

Nợ phải trả tài chính Tại 31/12/2012	Dưới 01 năm	Từ 1 năm đến 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay	348.087.782.964	997.814.907.555	1.345.902.690.519
Phải trả người bán	126.321.394.664	-	126.321.394.664
Các khoản phải trả khác	2.995.815.089	-	2.995.815.089
Chi phí phải trả	71.047.852.603	-	-
	<u>548.452.845.320</u>	<u>997.814.907.555</u>	<u>1.475.219.900.272</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại 01/01/2012			
Các khoản vay	383.718.551.754	686.359.382.778	1.070.077.934.532
Phải trả người bán	102.382.505.076	-	102.382.505.076
Các khoản phải trả khác	3.144.920.946	-	3.144.920.946
Chi phí phải trả	86.802.156.370	-	86.802.156.370
	<u>576.048.134.146</u>	<u>686.359.382.778</u>	<u>1.262.407.516.924</u>

Tài sản tài chính

Tại 31/12/2012			
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.682.314.708	-	7.682.314.708
Đầu tư ngắn hạn	345.220.000.000	-	345.220.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	257.244.906.150	-	257.244.906.150
Đầu tư dài hạn khác	58.694.139.800	-	58.694.139.800
	<u>668.841.360.658</u>	<u>-</u>	<u>668.841.360.658</u>

Tại 01/01/2012			
Tiền và các khoản tương đương tiền	31.662.817.299	-	31.662.817.299
Đầu tư ngắn hạn	430.825.000.000	-	430.825.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	314.141.139.142	-	314.141.139.142
Đầu tư dài hạn khác	95.126.861.000	-	95.126.861.000
	<u>871.755.817.441</u>	<u>-</u>	<u>871.755.817.441</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

28 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

29 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Xem phụ lục 1

30 . SỐ LIỆU SO SÁNH

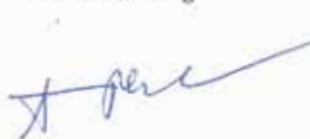
Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, đã được Công ty TNHH Kiểm toán Mỹ (AA) kiểm toán.

Người lập



Hà Bảo An

Kế toán trưởng



Nguyễn Phú Hoà

Lập, ngày 10 tháng 03 năm 2013

Tổng Giám đốc



Nguyễn Ngọc Mẫn

Phụ lục 1

29 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động bất động sản		Hoạt động xây dựng		Hoạt động giáo dục		Các hoạt động khác		Loại trừ		Tổng cộng toàn doanh nghiệp	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	60.009.576.364	-	456.510.748.285	102.812.718.849	-	37.902.543.847	-	-	-	-	657.235.587.345	-
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	260.913.651.055	-	-	-	6.014.913.583	-	(266.928.564.638)	-	-	-	-
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10.843.200.626	46.204.329.681	46.204.329.681	44.728.515.251	44.728.515.251	12.837.217.760	-	-	-	-	114.613.263.318	-
Tổng chi phí mua TSCĐ	6.220.238.079	1.249.272.727	1.249.272.727	4.237.572.635	4.237.572.635	55.930.593.136	-	-	-	-	67.637.676.577	-
Tài sản bộ phận	805.296.337.127	-	394.462.769.935	579.328.001.499	-	297.730.545.455	(189.543.598.522)	-	-	-	1.887.274.055.494	-
Tiền của hệ thống	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.682.314.708	-
Đầu tư vào công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24.486.541.736	-
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	243.233.060.133	-
Tổng tài sản	805.296.337.127	394.462.769.935	394.462.769.935	579.328.001.499	579.328.001.499	297.730.545.455	(189.543.598.522)	-	-	-	2.162.675.972.070	-
Nợ phải trả của các bộ phận	208.494.005.144	-	128.310.584.799	37.354.870.420	-	4.745.870.131	(26.166.885.784)	-	-	-	352.738.444.710	-
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.345.902.690.519	-
Tổng nợ phải trả	208.494.005.144	128.310.584.799	128.310.584.799	37.354.870.420	37.354.870.420	4.745.870.131	(26.166.885.784)	-	-	-	1.698.641.135.229	-



Trụ sở:

130 Nguyễn Ái Quốc, P. Trảng Dài, TP. Biên Hòa, Đồng Nai
Điện thoại: (061) 3 897370 Fax: (061) 3 897350

Văn phòng đại diện tại TP. HCM:

262A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. 8, Q. 3, TP. HCM
Điện thoại: (08) 3 9320390 Fax: (08) 3 9320389

Nền tảng ổn định, tương lai phát triển