

**TOÀN THỊNH PHÁT**

**Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng  
Toàn Thịnh Phát**

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 31 tháng 3 năm 2013

## MỤC LỤC

|  | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ                 | 3-4          |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | 5 - 6        |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ           | 7-8          |
| Thuyết minh các báo cáo tài chính hợp nhất                 | 9-43         |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
Ngày 31 tháng 3 năm 2013

Đvt VND

| Mã số      | TÀI SẢN  | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2013 | Ngày 31 tháng 12 năm 2012 |
|------------|--|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     |             | <b>1.145.745.207.284</b> | <b>1.172.818.389.224</b>  |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền</b>                                 | <b>5</b>    | <b>8.062.091.993</b>     | <b>7.682.314.708</b>      |
| 111        | 1. Tiền  |             | 8.062.091.993            | 7.682.314.708             |
| <b>120</b> | <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>6</b>    | <b>301.890.000.000</b>   | <b>345.220.000.000</b>    |
| 121        | 1. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn         |             | 301.890.000.000          | 345.220.000.000           |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        |             | <b>292.682.990.969</b>   | <b>273.428.274.391</b>    |
| 131        | 1. Phải thu khách hàng                         | 7           | 143.025.514.155          | 146.418.964.230           |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán                     | 8           | 28.617.630.305           | 16.183.368.241            |
|            | 3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng     |             | -                        | 2.045.681.593             |
| 135        | 4. Các khoản phải thu khác                     | 9           | 122.037.095.919          | 109.777.509.737           |
| 139        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi          |             | (997.249.410)            | (997.249.410)             |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        |             | <b>514.901.028.986</b>   | <b>514.523.808.153</b>    |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                                | 10          | 514.901.028.986          | 514.523.808.153           |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                |             | <b>28.209.095.336</b>    | <b>31.963.991.972</b>     |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  |             | 3.092.383.076            | 4.025.979.057             |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                     |             | 8.590.700.346            | 12.710.259.667            |
| 158        | 3. Tài sản ngắn hạn khác                       | 11          | 16.526.011.914           | 15.227.753.248            |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      |             | <b>978.827.657.992</b>   | <b>989.857.582.846</b>    |
| <b>220</b> | <b>I. Tài sản cố định</b>                      |             | <b>612.208.137.144</b>   | <b>599.015.549.051</b>    |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                    | 12          | 177.443.932.799          | 189.942.779.754           |
| 222        | Nguyên giá                                     |             | 237.343.266.988          | 247.723.287.877           |
| 223        | Giá trị hao mòn lũy kế                         |             | (59.899.334.189)         | (57.780.508.123)          |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                     | 13          | 99.528.571.304           | 97.914.160.619            |
| 228        | Nguyên giá                                     |             | 101.801.179.289          | 99.941.179.289            |
| 229        | Giá trị khấu trừ lũy kế                        |             | (2.272.607.985)          | (2.027.018.670)           |
| 230        | 3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 15          | 335.235.633.041          | 311.158.608.678           |
| 240        | <b>II. Bất động sản đầu tư</b>                 | 14          | <b>95.927.609.500</b>    | <b>96.392.284.099</b>     |
| 241        | Nguyên giá                                     |             | 96.856.958.698           | 96.856.958.698            |
| 242        | Giá trị hao mòn lũy kế                         |             | (929.349.198)            | (464.674.599)             |
| <b>250</b> | <b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b> |             | <b>63.157.831.736</b>    | <b>83.180.681.536</b>     |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên kết                 | 16.2        | 24.486.541.736           | 24.486.541.736            |
| 258        | 2. Đầu tư dài hạn khác                         | 17          | 38.671.290.000           | 58.694.139.800            |
| <b>260</b> | <b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>                |             | <b>176.318.095.575</b>   | <b>179.095.544.103</b>    |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 18          | 170.652.162.293          | 173.328.930.705           |
| 262        | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại              | 33.2        | 5.558.933.282            | 5.321.913.398             |
| 268        | 3. Tài sản dài hạn khác                        |             | 107.000.000              | 444.700.000               |
| <b>269</b> | <b>V. Lợi thế thương mại</b>                   |             | <b>31.215.984.037</b>    | <b>32.173.524.057</b>     |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       |             | <b>2.124.572.865.277</b> | <b>2.162.675.972.070</b>  |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Ngày 31 tháng 3 năm 2013

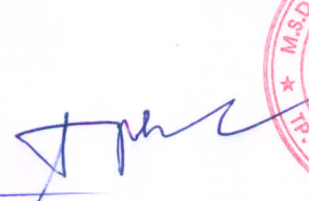
Đvt VNĐ

| Mã số      | TÀI SẢN   | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2013 | Ngày 31 tháng 12 năm 2012 |
|------------|---|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                               |             | <b>1.679.688.984.302</b> | <b>1.698.641.135.229</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               |             | <b>758.611.561.968</b>   | <b>794.560.589.741</b>    |
| 311        | 1. Vay và nợ ngắn hạn                               | 19          | 401.462.071.929          | 443.816.013.570           |
| 312        | 2. Phải trả người bán                               | 20          | 95.607.511.345           | 126.321.394.664           |
| 313        | 3. Người mua trả tiền trước                         | 21          | 136.685.453.363          | 131.300.716.234           |
| 314        | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 22          | 22.872.407.336           | 20.349.112.120            |
| 315        | 5. Phải trả người lao động                          |             | 6.389.206.205            | 2.051.528.613             |
| 316        | 6. Chi phí phải trả                                 | 23          | 94.873.056.294           | 71.047.852.603            |
| 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 ngắn hạn khác       | 24          | 5.452.288.578            | 2.995.815.089             |
| 320        | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn                       |             | 537.754.389              | 688.675.812               |
| 323        | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       |             | (8.413.108.417)          | (7.155.439.910)           |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                               |             | <b>921.077.422.334</b>   | <b>904.080.545.488</b>    |
| 334        | 1. Vay và nợ dài hạn                                | 25          | 919.673.166.529          | 902.086.676.949           |
| 338        | 2. Doanh thu chưa thực hiện                         |             | 1.404.255.805            | 1.993.868.539             |
| <b>400</b> | <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                            | <b>26</b>   | <b>403.657.699.472</b>   | <b>424.173.067.280</b>    |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                            |             | <b>403.657.699.472</b>   | <b>424.173.067.280</b>    |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                                      |             | 396.741.270.000          | 396.741.270.000           |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                             |             | 7.739.072.000            | 7.739.072.000             |
| 418        | 3. Quỹ đầu tư phát triển                            |             | (4.670.294.729)          | (4.670.651.649)           |
| 419        | 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                    |             | 1.286.104.895            | 1.285.212.595             |
| 420        | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                |             | 2.561.547.306            | 23.078.164.334            |
| <b>439</b> | <b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>          | <b>27</b>   | <b>41.226.181.502</b>    | <b>39.861.769.561</b>     |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                          |             | <b>2.124.572.865.277</b> | <b>2.162.675.972.070</b>  |



Ông Hà Bảo An  
 Lập biểu

Ngày 26 tháng 4 năm 2013



Ông Nguyễn Phú Hòa  
 Kế toán trưởng





Ông Nguyễn Ngọc Mẫn  
 Tổng Giám đốc

**Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát**

B02-DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
 Quý I năm 2013

Đvt VNĐ

| Mã số | KHOẢN MỤC  | Thuyết minh | Quý I            |                  | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                  |
|-------|--|-------------|------------------|------------------|------------------------------------|------------------|
|       |  |             | Năm nay          | Năm trước        | Năm nay                            | Năm trước        |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                  | 29.1        | 79.107.186.801   | 97.640.252.183   | 79.107.186.801                     | 97.640.252.183   |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ                                      | 29.1        | (141.286.916)    | (129.616.586)    | (141.286.916)                      | (129.616.586)    |
| 10    | 3. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ         |             | 78.965.899.885   | 97.510.635.597   | 78.965.899.885                     | 97.510.635.597   |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                    | 30          | (63.211.515.581) | (77.170.101.293) | (63.211.515.581)                   | (77.170.101.293) |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | 15.754.384.304   | 20.340.534.304   | 15.754.384.304                     | 20.340.534.304   |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                           | 29.2        | 13.842.489.063   | 50.634.252.394   | 13.842.489.063                     | 50.634.252.394   |
| 22    | 7. Chi phí hoạt động tài chính                             | 31          | (27.031.183.828) | (25.792.960.961) | (27.031.183.828)                   | (25.792.960.961) |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                                  |             | (25.650.967.961) | (30.440.873.531) | (25.650.967.961)                   | (30.440.873.531) |
| 24    | 8. Chi phí bán hàng  |             | (236.797.561)    | (586.206.118)    | (236.797.561)                      | (586.206.118)    |
| 25    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                            |             | (17.775.608.153) | (15.812.505.026) | (17.775.608.153)                   | (15.812.505.026) |
| 30    | 10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                      |             | (15.446.716.175) | 28.783.114.593   | (15.446.716.174)                   | 28.783.114.593   |
| 31    | 11. Thu nhập khác  | 32          | 5.832.923.436    | 535.155.599      | 5.832.923.436                      | 535.155.599      |
| 32    | 12. Chi phí khác   | 32          | (8.682.496.562)  | (447.705.650)    | (8.682.496.562)                    | (447.705.650)    |
| 40    | 13. Lãi khác   | 32          | (2.849.573.126)  | 87.449.949       | (2.849.573.126)                    | 87.449.949       |

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2013

Đvt VND

| Mã số | KHOẢN MỤC   | Thuyết minh | Quý I            |                 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                 |
|-------|---|-------------|------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|
|       |   |             | Năm nay          | Năm trước       | Năm nay                            | Năm trước       |
| 50    | 14. Lợi nhuận trước thuế  |             | (18.296.289.301) | 28.870.564.542  | (18.296.289.301)                   | 28.870.564.542  |
| 51    | 15. Thuế thu nhập doanh nghiệp  | 33.1        | (2.044.139.957)  | (4.116.971.668) | (2.044.139.957)                    | (4.116.971.668) |
| 52    | 16. Thuế thu nhập hoãn lại  | 33.2        | 237.019.884      | 963.176.870     | 237.019.884                        | 963.176.870     |
| 60    | 17. Lợi nhuận thuần trong kỳ<br>Phân bổ cho:<br>17.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số<br>17.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ |             | (20.103.409.374) | 25.716.769.744  | (20.103.409.374)                   | 25.716.769.744  |
| 70    | 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu  | 28          | (517)            | 744             | (517)                              | 744             |



Ông Hà Bảo An  
Lập Biểu

Ngày 26 tháng 4 năm 2013

Ông Nguyễn Phú Hòa  
Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Ngọc Mẫn  
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý I năm 2013


Đvt VND


| Mã số     | KHOẢN MỤC  | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                          |
|-----------|--|-------------|------------------------------------|--------------------------|
|           |  |             | Năm nay                            | Năm trước                |
|           | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                    |             |                                    |                          |
| <b>01</b> | <b>Lợi nhuận trước thuế</b>  |             | <b>(18.296.289.301)</b>            | <b>28.870.564.542</b>    |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                     |             |                                    |                          |
| 02        | Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định                                 |             | 5.431.000.745                      | 4.164.121.261            |
| 03        | Các khoản dự phòng   |             | (150.921.423)                      | (5.666.973.400)          |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư  |             | (10.969.713.902)                   | (23.413.242.587)         |
| 06        | Chi phí lãi vay  | 31          | 25.650.967.961                     | 30.440.873.531           |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> |             | <b>(3.165.440.762)</b>             | <b>34.395.343.347</b>    |
| 09        | (Tăng) giảm các khoản phải thu                                       |             | (2.645.316.794)                    | 51.933.326.754           |
| 10        | (Tăng) hàng tồn kho  |             | (377.220.833)                      | (16.105.196.086)         |
| 11        | (Giảm) tăng các khoản phải trả                                       |             | (6.847.239.828)                    | 70.493.360.279           |
| 12        | Giảm (tăng) chi phí trả trước  |             | 4.567.904.413                      | (9.571.946.817)          |
| 13        | Tiền lãi vay đã trả  |             | (18.363.511.164)                   | (9.128.373.530)          |
| 14        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                    | 33.1        | (1.231.831.620)                    | (4.560.669.314)          |
| 16        | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                               |             | (1.259.453.107)                    | (3.070.228.417)          |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>   |             | <b>(34.255.998.089)</b>            | <b>114.385.616.216</b>   |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                       |             |                                    |                          |
| 21        | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định                        |             | (9.906.925.935)                    | (83.920.900.121)         |
| 22        | Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ                                |             | 5.643.863.636                      | 363.636.364              |
| 25        | Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác                          |             | -                                  | (293.077.625.383)        |
| 26        | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác                      |             | 63.352.849.800                     | 166.090.245.569          |
| 27        | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                  |             | 313.439.934                        | 7.617.246.305            |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>            |             | <b>59.403.227.435</b>              | <b>(202.927.397.266)</b> |
|           | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                   |             |                                    |                          |
| 33        | Tiền vay đã nhận   |             | 158.569.965.818                    | 180.059.909.279          |
| 34        | Tiền chi trả nợ gốc vay  |             | (183.337.417.879)                  | (109.083.655.066)        |


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

Đơn vị VNĐ

| Mã số | KHOẢN MỤC                                    | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                  |
|-------|--|-------------|------------------------------------|------------------|
|       |  |             | Năm nay                            | Năm trước        |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính |             | (24.767.452.061)                   | 70.976.254.213   |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ               |             | 379.777.285                        | (17.565.526.837) |
| 60    | Tiền đầu kỳ                                  |             | 7.682.314.708                      | 31.662.817.299   |
| 70    | Tiền cuối kỳ                                 | 5           | 8.062.091.993                      | 14.097.290.462   |

  
 Ông Hà Bảo An  
 Lập biểu

  
 Ông Nguyễn Phú Hòa  
 Kế toán trưởng

  
 Ông Nguyễn Ngọc Mẫn  
 Tổng Giám đốc



Ngày 26 tháng 4 năm 2013



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302602811 ngày 28 tháng 4 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

|                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| Điều chỉnh lần thứ nhất     | Ngày 6 tháng 6 năm 2003   |
| Điều chỉnh lần thứ hai      | Ngày 12 tháng 2 năm 2004  |
| Điều chỉnh lần thứ ba       | Ngày 15 tháng 3 năm 2004  |
| Điều chỉnh lần thứ tư       | Ngày 20 tháng 9 năm 2004  |
| Điều chỉnh lần thứ năm      | Ngày 15 tháng 6 năm 2005  |
| Điều chỉnh lần thứ sáu      | Ngày 28 tháng 2 năm 2006  |
| Điều chỉnh lần thứ bảy      | Ngày 8 tháng 6 năm 2006   |
| Điều chỉnh lần thứ tám      | Ngày 20 tháng 11 năm 2006 |
| Điều chỉnh lần thứ chín     | Ngày 4 tháng 5 năm 2007   |
| Điều chỉnh lần thứ mười     | Ngày 9 tháng 6 năm 2009   |
| Điều chỉnh lần thứ mười một | Ngày 2 tháng 10 năm 2009  |
| Điều chỉnh lần thứ mười hai | Ngày 19 tháng 8 năm 2010  |
| Điều chỉnh lần thứ mười ba  | Ngày 28 tháng 12 năm 2010 |
| Điều chỉnh lần thứ mười bốn | Ngày 28 tháng 1 năm 2011  |
| Điều chỉnh lần thứ mười lăm | Ngày 3 tháng 3 năm 2011   |
| Điều chỉnh lần thứ mười sáu | Ngày 7 tháng 9 năm 2011   |
| Điều chỉnh lần thứ mười bảy | Ngày 6 tháng 1 năm 2012   |
| Điều chỉnh lần thứ mười tám | Ngày 30 tháng 7 năm 2012  |

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty có 6 công ty con sở hữu trực tiếp và 3 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2012 có 6 công ty con và 3 công ty liên kết) được trình bày tại Thuyết minh số 16 của các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ngoài ra, một số công ty con sở hữu trực tiếp bởi công ty cũng có tổng cộng 7 công ty con cấp bên dưới.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản; xây dựng; kiến trúc và thiết kế; giáo dục từ mầm non đến cao đẳng; kinh doanh khách sạn, nhà hàng và khu nghỉ dưỡng; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét, khai thác than bùn, đá, cát, vận tải hàng hóa đường thủy ven biển, viễn dương và đường bộ; kinh doanh mua bán vật liệu xây dựng; dịch vụ cảng và bến cảng.

Công ty có trụ sở chính tại số 130, Đường Nguyễn Ái Quốc, Phường Trảng Dài, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**2.1. Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng**

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("Đvt VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC Ngày 31 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4);
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**2.1. Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng** (tiếp theo)

- ▶ Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 về việc ban hành Chế độ Kế toán doanh nghiệp; và
- ▶ Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 về việc hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ Kế toán Doanh nghiệp.

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là Nhật ký Chung.

**2.3. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**2.4. Đơn vị tiền tệ kế toán**

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam.

**2.5. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con tại ngày 31 tháng 3 năm 2013. Các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con đã được lập cho cùng kỳ kế toán 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 giữa niên độ, 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 giữa niên độ và bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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.

Báo cáo tài chính của các công ty con thuộc đối tượng hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo phương pháp cộng giá trị sổ sách (*thuyết minh 3.13*). Các báo cáo tài chính của các công ty khác được hợp nhất vào báo cáo của Công ty theo phương pháp mua, theo đó tài sản và nợ phải trả được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

#### 3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

|   |   |  |
|---|---|--|
| Nguyên vật liệu xây dựng, công cụ dụng cụ, hàng hóa | - | Giá vốn thực tế theo phương pháp bình quân gia quyền.  |
| Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang  | - | Giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp được phân bổ dựa trên công suất hoạt động bình thường. |

Căn hộ đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng căn hộ, bao gồm cả chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

#### 3.4 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

*Phần mềm máy tính*

Phần mềm máy tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được phân bổ trong thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

**3.7 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc trừ giá trị hao mòn.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới bất động sản đầu tư được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Khi bất động sản đầu tư được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi hay lỗ nào phát sinh do thanh lý bất động sản đầu tư đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Khấu hao bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất thì được tính và trích lập theo thời gian thuê đất của Công ty.

**3.8 Khấu hao và khấu trừ**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và khấu trừ tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 10 - 50 năm |
| Máy móc và thiết bị      | 5 - 20 năm  |
| Phương tiện vận chuyển   | 6 - 10 năm  |
| Thiết bị văn phòng       | 3 - 5 năm   |
| Quyền sử dụng đất        | 45 năm      |
| Phần mềm vi tính         | 3 năm       |
| Tài sản khác             | 3 - 5 năm   |

Quyền sử dụng đất có thời hạn không xác định thì không trích khấu hao.

**3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng các công trình nhà xưởng, văn phòng, trường học, khu nghỉ dưỡng của Công ty mà các công trình này chưa hoàn thành vào ngày lập các báo cáo tài chính này.

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.10 Thuê tài sản**

Việc xác định xem một thỏa thuận là hoặc hàm chứa một hợp đồng thuê được căn cứ vào nội dung của thỏa thuận và yêu cầu phải đánh giá xem việc thực hiện thỏa thuận có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản cụ thể nào đó hoặc chuyển giao quyền sử dụng tài sản đó.

Các hợp đồng thuê được phân loại là các hợp đồng thuê tài chính khi các điều khoản của hợp đồng thuê về căn bản chuyển giao mọi rủi ro và lợi ích liên quan đến quyền sở hữu của tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các khoản thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho khoảng thời gian thuê.

**3.11 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán vào chi phí hoạt động trong kỳ phát sinh, trừ khi các khoản chi phí đi vay này được vốn hóa theo như nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

**3.12 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước. Các chi phí trả trước được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

**3.13 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 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)**

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 giữa niên độ phản ánh kết quả hoạt động của các doanh nghiệp hợp nhất cho kỳ kế toán, bất kể thời điểm phát sinh nghiệp vụ hợp nhất; và
- Các số liệu so sánh được trình bày như thể các doanh nghiệp đã được hợp nhất trước đây.

**3.14 Đầu tư vào các 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 cần trừ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ vào ngày 31 tháng 3 năm 2013, 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.

**3.15 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác**

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.16 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.17 Trích trước trợ cấp thôi việc**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ công nhân viên đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi năm tài chính theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 42 của Bộ Luật Lao động.

**3.18 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty trước khi trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ kế toán.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**3.19 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” (“VAS10”) liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong (các) năm trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ mua vào của ngân hàng thương mại nơi công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

**3.20 Phân phối lợi nhuận thuần**

Lợi nhuận thuần sau thuế được phân phối cho các cổ đông sau khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên và sau khi trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định pháp lý của Việt Nam.

► *Quỹ dự phòng tài chính*

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được dành riêng nhằm bảo vệ các hoạt động kinh doanh của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hoặc thiệt hại và các trường hợp bất khả kháng ngoài dự kiến, ví dụ như hỏa hoạn, bất ổn kinh tế và tài chính của quốc gia hoặc của bất kỳ nơi nào khác.

► *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.20 Phân phối lợi nhuận thuần (tiếp theo)**

niên. Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

► *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên và các hoạt động xã hội.

**3.21 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua.

*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 kỳ kế toán. 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 kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

*Doanh thu căn hộ*

Doanh thu từ hoạt động bán căn hộ được hạch toán khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau đây:

- doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- doanh nghiệp 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;
- doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch hàng hóa;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp các dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã được thực hiện và sau khi đã trừ các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế không được khấu trừ.

*Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

*Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)

**3.21 Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)

*Cổ tức*

Thu nhập được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

*Thu nhập chuyển nhượng cổ phần*

Thu nhập chuyển nhượng cổ phần được ghi nhận khi các thủ tục chuyển nhượng cổ phần đã hoàn tất và các bên tham gia đã hoàn tất các nghĩa vụ theo thỏa thuận của hợp đồng.

**3.22 Thuế**

*Thuế thu nhập 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 kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

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 kỳ kế toán 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 giữa niên độ.

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 hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập 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 hoàn nhập 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)

**3.22 Thuế** (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

**3.23 Công cụ tài chính**

*Ghi nhận và trình bày*

**Tài sản tài chính**

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)

**3.23 Công cụ tài chính** (tiếp theo)

*Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận lần 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 thì 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.

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH**

Trong kỳ Công ty mua lại 44% vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận (TTP BT) - công ty con - từ Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát (TTP Cons) – công ty con - với giá chênh lệch so với giá gốc làm phát sinh chênh lệch 4.830.484.842 đồng được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của TTP Cons.

**5. TIỀN**

|                    | <i>Đvt VNĐ</i>                      |                                      |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|                    | <i>Ngày 31 tháng<br/>3 năm 2013</i> | <i>Ngày 31 tháng<br/>12 năm 2012</i> |
| Tiền gửi ngân hàng | 7.207.325.553                       | 6.993.791.779                        |
| Tiền mặt tại quỹ   | 854.766.440                         | 688.522.929                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>8.062.091.993</b>                | <b>7.682.314.708</b>                 |

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ NGẮN HẠN**

|                      | <i>Đvt VNĐ</i>                      |                                      |
|----------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|                      | <i>Ngày 31 tháng<br/>3 năm 2013</i> | <i>Ngày 31 tháng<br/>12 năm 2012</i> |
| Tiền gửi có kỳ hạn   | 4.340.000.000                       | 6.100.000.000                        |
| Cho các công ty vay  | 296.500.000.000                     | 338.070.000.000                      |
| Đầu tư ngắn hạn khác | 1.050.000.000                       | 1.050.000.000                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>     | <b>301.890.000.000</b>              | <b>345.220.000.000</b>               |

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

|  | <i>Đvt VNĐ</i>                      |                                      |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
|  | <i>Ngày 31 tháng<br/>3 năm 2013</i> | <i>Ngày 31 tháng<br/>12 năm 2012</i> |
| Phải thu tiền bán căn hộ                 | 16.984.289.220                      | 17.208.308.419                       |
| Phải thu từ hợp đồng xây dựng            | 92.395.544.627                      | 93.860.765.029                       |
| Các khoản phải thu thương mại và dịch vụ | 33.645.680.308                      | 35.349.890.782                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>143.025.514.155</b>              | <b>146.418.964.230</b>               |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

|   | Đvt VNĐ                      |                              |
|---|------------------------------|------------------------------|
|   | Ngày 31 tháng<br>3 năm 2013  | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2012 |
| Trả trước cho nhà thầu của các công trình xây dựng căn hộ của Công ty và mua vật tư, thiết bị | 23.215.087.188               | 7.290.972.810                |
| Trả trước cho nhà cung cấp hàng hóa và dịch vụ  | 5.402.543.117                | 8.892.395.431                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>28.617.630.305</u></b> | <b><u>16.183.368.241</u></b> |

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

|                                  | Đvt VNĐ                       |                               |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                  | Ngày 31 tháng<br>3 năm 2013   | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2012  |
| Lãi phải thu cho các công ty vay | 48.929.282.501                | 35.547.955.380                |
| Cho vay ngắn hạn công ty         | 34.067.961.000                | 34.937.961.000                |
| Phải thu từ ủy thác đầu tư       | 15.990.353.564                | 14.281.353.564                |
| Phải thu bán cổ phiếu            | 17.727.070.654                | 19.934.141.406                |
| Các khoản khác                   | 5.322.428.200                 | 5.076.098.387                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b><u>122.037.095.919</u></b> | <b><u>109.777.509.737</u></b> |

**10. HÀNG TỒN KHO**

|                           | Đvt VNĐ                       |                               |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                           | Ngày 31 tháng<br>3 năm 2013   | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2012  |
| Chi phí xây căn hộ để bán | 439.424.901.789               | 432.817.838.782               |
| Thành phẩm                | 2.793.804.070                 | 2.793.804.070                 |
| Hàng hóa                  | 7.919.966.909                 | 8.534.666.392                 |
| Sản phẩm dở dang          | 63.291.909.629                | 68.578.627.897                |
| Trong đó:                 |                               |                               |
| Hợp đồng xây dựng         | 61.946.514.441                | 67.464.901.026                |
| Dịch vụ cung cấp          | 1.345.395.188                 | 1.113.726.871                 |
| Vật liệu xây dựng         | 1.416.777.866                 | 1.740.553.290                 |
| Công cụ, dụng cụ          | 53.668.723                    | 58.317.722                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b><u>514.901.028.986</u></b> | <b><u>514.523.808.153</u></b> |

**11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

|  | Đvt VNĐ                      |                              |
|--|------------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 31 tháng<br>3 năm 2013  | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2012 |
| Các khoản tạm ứng cho nhân viên phục vụ cho mục đích sản xuất kinh doanh | 15.947.889.478               | 14.705.763.812               |
| Các khoản ký quỹ ngắn hạn  | 578.122.436                  | 521.989.436                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>16.526.011.914</u></b> | <b><u>15.227.753.248</u></b> |

**Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
 Quý I năm 2013

B09-DN/HN

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                                 | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị     | Phương tiện<br>vận chuyển | Thiết bị<br>văn phòng  | Tài sản<br>khác     | Tổng cộng               |
|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------|-------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>               |                           |                         |                           |                        |                     |                         |
| Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2012 | 169.696.502.544           | 18.650.033.400          | 52.403.147.255            | 6.731.574.569          | 242.030.109         | 247.723.287.877         |
| Tăng trong kỳ                   | 461.983.218               | 57.795.455              | -                         | 43.280.000             | 96.820.000          | 659.878.673             |
| Giảm trong kỳ                   | -                         | -                       | (11.013.837.762)          | (26.061.800)           | -                   | (11.039.899.562)        |
| Số dư ngày 31 tháng 3 năm 2013  | <b>170.158.485.762</b>    | <b>18.707.828.855</b>   | <b>41.389.309.493</b>     | <b>6.748.792.769</b>   | <b>338.850.109</b>  | <b>237.343.266.988</b>  |
| <b>Khấu hao lũy kế</b>          |                           |                         |                           |                        |                     |                         |
| Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2012 | (27.245.673.001)          | (9.761.191.587)         | (16.618.395.330)          | (4.080.765.478)        | (74.482.727)        | (57.780.508.123)        |
| Tăng trong kỳ                   | (2.503.343.455)           | (689.614.782)           | (1.327.611.462)           | (187.545.049)          | (12.622.083)        | (4.720.736.831)         |
| Giảm trong kỳ                   | -                         | -                       | 2.579.144.418             | 22.766.347             | -                   | 2.601.910.765           |
| Số dư ngày 31 tháng 3 năm 2013  | <b>(29.749.016.456)</b>   | <b>(10.450.806.369)</b> | <b>(15.366.862.374)</b>   | <b>(4.245.544.180)</b> | <b>(87.104.810)</b> | <b>(59.899.334.189)</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>          |                           |                         |                           |                        |                     |                         |
| Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2012 | 142.450.829.543           | 8.888.841.813           | 35.784.751.925            | 2.650.809.091          | 167.547.382         | 189.942.779.754         |
| Số dư ngày 31 tháng 3 năm 2013  | <b>140.409.469.306</b>    | <b>8.257.022.486</b>    | <b>26.022.447.119</b>     | <b>2.503.248.589</b>   | <b>251.745.299</b>  | <b>177.443.932.799</b>  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2013

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                                 | <i>Đvt VNĐ</i>           |                             |                        |
|---------------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------|
|                                 | <i>Quyền sử dụng đất</i> | <i>Phần mềm máy vi tính</i> | <i>Tổng cộng</i>       |
| <b>Nguyên giá</b>               |                          |                             |                        |
| Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2012 | 97.618.179.735           | 2.322.999.554               | 99.941.179.289         |
| Tăng trong kỳ                   | 1.860.000.000            | -                           | 1.860.000.000          |
| Giảm trong kỳ                   | -                        | -                           | -                      |
| Số dư ngày 31 tháng 3 năm 2013  | <b>99.478.179.735</b>    | <b>2.322.999.554</b>        | <b>101.801.179.289</b> |
| <b>Khấu hao lũy kế</b>          |                          |                             |                        |
| Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2012 | (1.071.884.388)          | (955.134.282)               | (2.027.018.670)        |
| Tăng trong kỳ                   | (128.154.978)            | (117.434.337)               | (245.589.315)          |
| Giảm trong kỳ                   | -                        | -                           | -                      |
| Số dư ngày 31 tháng 3 năm 2013  | <b>(1.200.039.366)</b>   | <b>(1.072.568.619)</b>      | <b>(2.272.607.985)</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>          |                          |                             |                        |
| Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2012 | 96.546.295.347           | 1.367.865.272               | 97.914.160.619         |
| Số dư ngày 31 tháng 3 năm 2013  | <b>98.278.140.369</b>    | <b>1.250.430.935</b>        | <b>99.528.571.304</b>  |

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Số dư tài ngày 31 tháng 3 năm 2013 là giá trị các căn biệt thự Bình An Villa tọa lạc tại khu 7 phường Phú Hòa, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đang được cho thuê.

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

|  | <i>Đvt VNĐ</i>                  |                                  |
|--|---------------------------------|----------------------------------|
|  | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2013</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i> |
| Dự án khu du lịch Nam Bãi Trường – Phú Quốc    | 12.640.458.072                  | 13.336.999.995                   |
| Dự án khu biệt thự Long Bình Tân – Giai đoạn 1 | -                               | -                                |
| Dự án khu biệt thự Long Bình Tân – Giai đoạn 2 | 6.981.335.478                   | 6.977.195.478                    |
| Dự án khu biệt thự Long Bình Tân – Giai đoạn 3 | 33.244.420.955                  | 32.903.667.426                   |
| Dự án The Pegasus Plaza                        | 14.126.681.622                  | -                                |
| Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai      | 14.451.380.918                  | 12.075.174.163                   |
| Dự án The Pegasus Resort Kê Gà                 | 85.149.380.424                  | 81.095.757.697                   |
| Dự án khu phức hợp Vịnh Đầm – Phú Quốc         | 143.341.557.478                 | 138.610.152.306                  |
| Dự án xây dựng trường mầm non APC              | 17.968.469.863                  | 17.565.792.373                   |
| Các công trình khác                            | 7.331.948.231                   | 8.593.869.240                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>335.235.633.041</b>          | <b>311.158.608.678</b>           |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

**16. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT**

**16.1. Đầu tư vào các công ty con**

Chi tiết về các công ty con mà công ty có quyền kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp tại ngày 31 tháng 3 năm 2013 như sau:

| Tên công ty con   | Trụ sở chính              | Tình trạng hoạt động | Lĩnh vực hoạt động  | Tỷ lệ sở hữu (%) |
|---|---------------------------|----------------------|---------------------|------------------|
| (1) Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát      | Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam | Đang hoạt động       | Xây dựng            | 100              |
| (2) Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát               | Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam   | Đang hoạt động       | Giáo dục            | 100              |
| (3) Trường Tiểu học, THCS, THPT Lê Quý Đôn                  | Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam   | Đang hoạt động       | Giáo dục            | 100              |
| (4) Trường THCS, THPT Tân Phú                               | Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam | Đang hoạt động       | Giáo dục            | 75               |
| (5) Trường Mầm non Quốc tế Bambi                            | Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam   | Đang hoạt động       | Giáo dục            | 100              |
| (6) Trường Tiểu học, THCS, THPT Trịnh Hoài Đức              | Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam   | Đang hoạt động       | Giáo dục            | 100              |
| (7) Trường TH, THCS, THPT Châu Á Thái Bình Dương - Đồng Nai | Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam   | Đang hoạt động       | Giáo dục            | 100              |
| (8) Trường Mầm non Tư thục Châu Á Thái Bình Dương           | Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam   | Đang hoạt động       | Giáo dục            | 100              |
| (9) Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ               | Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam | Đang hoạt động       | Thiết kế            | 92.5             |
| (10) Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát                       | Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam | Đang hoạt động       | Thương mại, dịch vụ | 100              |
| (11) Công ty cổ phần Toàn Hải Vân                           | Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam | Đang hoạt động       | Thương mại, dịch vụ | 65               |
| (12) Công ty TNHH Xuân Hoàng                                | Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam | Trước hoạt động      | Thương mại, dịch vụ | 78               |
| (13) Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận                | Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam | Đang hoạt động       | Dịch vụ             | 100              |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

**16. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)**

**16.2. Đầu tư vào các công ty liên kết**

Chi tiết về các công ty liên kết mà công ty có ảnh hưởng đáng kể trực tiếp hoặc gián tiếp tại ngày 31 tháng 3 năm 2013 như sau:

| Tên công ty con                                | Lĩnh vực kinh doanh | Tình trạng hoạt động | Số dư ngày 31 tháng 3 năm 2013 |                       | Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2012 |                       |
|--|---------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|
|  |                     |                      | Tỷ lệ sở hữu (%)               | Giá gốc (VNĐ)         | Tỷ lệ sở hữu (%)                | Giá gốc (VNĐ)         |
| Công ty cổ phần Toàn Việt                      | Bất động sản        | Trước hoạt động      | 40                             | 15,000,000,000        | 40                              | 15,000,000,000        |
| Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai       | Kiến trúc, xây dựng | Đang hoạt động       | 49.98                          | 7,087,801,000         | 49.98                           | 7,087,801,000         |
| Công ty cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang (1) | Thương mại, dịch vụ | Trước hoạt động      | 66                             | 2,398,740,736         | 66                              | 2,398,740,736         |
| <b>Tổng cộng</b>                               |                     |                      |                                | <b>24.486.541.736</b> |                                 | <b>24.486.541.736</b> |

(1) Công ty chiếm 66% vốn cổ phần nhưng không nắm quyền kiểm soát đơn vị.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2013

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

|  | Đvt VNĐ                      |                              |
|--|------------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 31 tháng<br>3 năm 2013  | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2012 |
| Cổ phiếu trường đại học Yersim                     | 15.146.750.000               | 15.146.750.000               |
| Công ty cổ phần sản xuất thương mại Toàn Thành Tâm | 8.500.000.000                | 8.500.000.000                |
| Công ty cổ phần giao thông vận tải Đồng Nai        | 230.000.000                  | 230.000.000                  |
| Ủy thác đầu tư cổ phiếu thường                     | 14.794.540.000               | 34.817.389.800               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                   | <b><u>38.671.290.000</u></b> | <b><u>58.694.139.800</u></b> |

**18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

|                          | Đvt VNĐ                       |                              |
|--------------------------|-------------------------------|------------------------------|
|                          | Từ 1/1/2013<br>đến 31/3/2013  | Từ 1/1/2012<br>đến 31/3/2012 |
| Số dư đầu kỳ             | 173.328.930.705               | 49.813.245.743               |
| Tăng trong kỳ            | 1.309.036.875                 | 14.269.070.998               |
| Chi phí phân bổ trong kỳ | (3.985.805.287)               | (3.076.040.836)              |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>     | <b><u>170.652.162.293</u></b> | <b><u>61.006.275.905</u></b> |

**19. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

|   | Đvt VNĐ                       |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | Ngày 31 tháng<br>3 năm 2013   | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2012  |
| Vay ngắn hạn ngân hàng (1)                                  | 189.235.811.678               | 208.804.239.865               |
| Vay các tổ chức và cá nhân khác (2)                         | 82.500.000.000                | 75.000.000.000                |
|   | <b><u>271.735.811.678</u></b> | <b><u>283.804.239.865</u></b> |
| Nợ vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả<br>(Thuyết minh số 23) | 129.726.260.251               | 160.011.773.705               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>401.462.071.929</u></b> | <b><u>443.816.013.570</u></b> |

(1) Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng bao gồm:

|   | Đvt VNĐ                       |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | Ngày 31 tháng<br>3 năm 2013   | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2012  |
| Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (Vietcombank) | 59.968.012.811                | 59.968.012.811                |
| Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Sở giao dịch TP.HCM (Sacombank)     | 129.267.798.867               | 148.836.227.054               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>189.235.811.678</u></b> | <b><u>208.804.239.865</u></b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

**19. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)**

Chi tiết các khoản vay như sau:

| Tên ngân hàng | Ngày 31 tháng 3 năm 2013 | Thời hạn thanh toán | Lãi suất | Tài sản thế chấp |
|---------------|--------------------------|---------------------|----------|------------------|
|---------------|--------------------------|---------------------|----------|------------------|

VNĐ

Sacombank, sở giao dịch TP.Hồ Chí Minh

|  |                 |                                |                  |  |
|--|-----------------|--------------------------------|------------------|--|
| Hợp đồng tín dụng số 04/LD1012600195 ngày 11/4/2011 hạn mức 130 tỷ VNĐ | 129.267.798.867 | 6 tháng cho từng lần giải ngân | Lãi suất thả nổi | Quyền sử dụng đất (QSDĐ) và quyền sử dụng nhà ở tọa lạc tại số 262A (phía sau) Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P8, Q3, TP.HCM; QSDĐ của 2.712 m <sup>2</sup> đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất thuộc tờ bản đồ số 54, 61 tọa lạc tại phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, Bình Dương; QSD đất và công trình XD thuộc thửa 194, 423, 498 tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã Quảng Tiến, huyện Trảng Bom, Đồng Nai; Công trình xây dựng trên đất thuộc thửa 120 tờ bản đồ số 6 tại phường Quyết Thắng, Biên Hòa, Đồng Nai. |
|--|-----------------|--------------------------------|------------------|--|

Vietcombank, chi nhánh Đồng Nai

|   |                |                                |                  |   |
|---|----------------|--------------------------------|------------------|---|
| Hợp đồng tín dụng số 2012063/HM1/K HDN ký ngày 24/08/2012 hạn mức 60 tỷ VNĐ | 59.968.012.811 | 6 tháng cho từng lần giải ngân | Lãi suất thả nổi | QSDĐ và công trình xây dựng trên đất tọa lạc tại 519 đường Kênh Tân Hoá, phường Hoà Thạnh, quận Tân Phú, TP.HCM |
|---|----------------|--------------------------------|------------------|---|

**Tổng cộng** **189.235.811.678**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

**20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

|                                 | Đvt VNĐ                      |                               |
|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
|                                 | Ngày 31 tháng<br>3 năm 2013  | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2012  |
| Phải trả hàng hóa và dịch vụ    | 4.392.332.874                | 6.082.434.561                 |
| Phải trả nhà thầu xây dựng      | 77.725.178.471               | 106.748.960.103               |
| Các khoản phải trả mua cổ phiếu | 13.490.000.000               | 13.490.000.000                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b><u>95.607.511.345</u></b> | <b><u>126.321.394.664</u></b> |

**21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

|   | Đvt VNĐ                       |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | Ngày 31 tháng<br>3 năm 2013   | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2012  |
| Tiền thanh toán của khách hàng mua căn hộ       | 131.455.087.856               | 128.825.374.134               |
| Khách hàng trả trước tiền xây dựng              | 4.604.593.649                 | 1.869.768.149                 |
| Khách hàng thương mại và dịch vụ trả tiền trước | 625.771.858                   | 605.573.951                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                | <b><u>136.685.453.363</u></b> | <b><u>131.300.716.234</u></b> |

**22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|   | Đvt VNĐ                      |                              |
|---|------------------------------|------------------------------|
|   | Ngày 31 tháng<br>3 năm 2013  | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2012 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp<br>(Thuyết minh số 33.1) | 5.969.640.962                | 5.157.332.625                |
| Thuế giá trị gia tăng                               | 14.739.014.574               | 13.336.293.652               |
| Thuế thu nhập cá nhân                               | 2.163.751.800                | 1.855.485.843                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b><u>22.872.407.336</u></b> | <b><u>20.349.112.120</u></b> |

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                            | Đvt VNĐ                      |                              |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                            | Ngày 31 tháng<br>3 năm 2013  | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2012 |
| Chi phí lãi vay            | 76.292.921.774               | 52.315.487.876               |
| Chi phí xây dựng, thầu phụ | 15.587.404.013               | 14.949.646.114               |
| Chi phí hoạt động          | 2.992.730.507                | 3.427.087.860                |
| Các khoản khác             | -                            | 355.630.753                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b><u>94.873.056.294</u></b> | <b><u>71.047.852.603</u></b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

**24. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ KHÁC**

|   | Đvt VNĐ                     |                              |
|---|-----------------------------|------------------------------|
|   | Ngày 31 tháng<br>3 năm 2013 | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2012 |
| Phải trả BHXH, BHYT, bảo hiểm thất nghiệp | 2.950.382.504               | 1.529.331.187                |
| Phải trả cổ tức cho cổ đông               | 901.024.225                 | 549.670.226                  |
| Các khoản khác                            | 1.600.881.849               | 916.813.676                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b><u>5.452.288.578</u></b> | <b><u>2.995.815.089</u></b>  |

**25. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

|   | Đvt VNĐ                         |                                 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
|   | Ngày 31 tháng<br>3 năm 2013     | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2012    |
| Vay dài hạn ngân hàng (thuyết minh 25.3)          | 492.452.619.406                 | 480.151.643.280                 |
| Vay tổ chức và cá nhân khác (thuyết minh 25.2)    | 31.946.807.374                  | 31.946.807.374                  |
| Trái phiếu thường (thuyết minh 25.1)              | 525.000.000.000                 | 550.000.000.000                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b><u>1.049.399.426.780</u></b> | <b><u>1.062.098.450.654</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>                                  |                                 |                                 |
| Vay ngân hàng và các tổ chức, cá nhân đến hạn trả | 129.726.260.251                 | 64.283.543.099                  |
| Nợ dài hạn  | 919.673.166.529                 | 997.814.907.555                 |

**25.1 Trái phiếu thường**

Trái phiếu thường bao gồm các trái phiếu 300 tỷ VNĐ được phát hành bởi Công ty và 250 tỷ VNĐ được phát hành bởi công ty con như sau:

**Trái phiếu thường được phát hành bởi Công ty:**

Ngày 15 tháng 8 năm 2011, công ty phát hành trái phiếu với tổng giá trị là 300 tỷ VNĐ (mệnh giá cho mỗi trái phiếu là 1 tỷ VNĐ). Trái phiếu được hoàn trả sau 3 (ba) năm tính từ ngày 15 tháng 8 năm 2011 với lãi suất 20% cho năm đầu tiên và lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo sẽ bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng trả sau được công bố tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín, sở giao dịch TP.Hồ Chí Minh tại ngày xác định lãi suất cộng với biên độ 6%/năm, lãi được trả thành 6 kỳ. Tiền thu được từ phát hành trái phiếu dùng để đầu tư cho việc thực hiện dự án xây dựng "The Pegasus Plaza" với tổng diện tích dự án là 6.000 m<sup>2</sup> tại phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Tài sản đảm bảo là 32.1 triệu cổ phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng. Trong tháng 3 năm 2013 Công ty đã được Sacombank chấp thuận cho mua lại trước hạn 25 trái phiếu với tổng giá trị là 25 tỷ VNĐ làm cho dư nợ trái phiếu giảm còn 275 tỷ VNĐ.

**Trái phiếu thường được phát hành bởi công ty con:**

Ngày 13 tháng 5 năm 2011, công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát – Công ty con phát hành trái phiếu với tổng giá trị là 250 tỷ VNĐ (mệnh giá cho mỗi trái phiếu là 1 tỷ VNĐ). Trái phiếu được hoàn trả sau 3 (ba) năm tính từ ngày 13 tháng 5 năm 2011 với lãi suất 20% cho năm đầu tiên và lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo sẽ bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng trả sau được công bố tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín, sở giao dịch TP.Hồ Chí Minh tại ngày xác định lãi suất cộng với biên độ 6%/năm, lãi được trả thành 6 kỳ. Tiền thu được từ phát hành trái phiếu dùng để hoàn vốn đầu tư, nâng cao cơ sở vật chất và đầu tư vào trường Mạc Cửu, Kiên Giang. Tài sản đảm bảo là 20.250.000 (hai mươi triệu hai trăm năm mươi ngàn) cổ phiếu được phát hành bởi Công ty cổ phần Sài Gòn Thương Tín Thủ Đức và 5.992 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 103 tờ bản đồ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

**25. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)**

**25.1 Trái phiếu thường (tiếp theo)**

số 6 và 3.138,5 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 1 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại phường Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

**25.2 Vay tổ chức và cá nhân khác:**

Quỹ tín dụng đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai theo hợp đồng số 134/2009/HĐTD/ĐT ngày 25 tháng 12 năm 2009. Số tiền vay 40 tỷ VNĐ; thời gian vay là 120 tháng; ân hạn 24 tháng; thời gian trả nợ 96 tháng; kỳ trả nợ gốc 6 tháng/lần; dư nợ hiện tại 30 tỷ VNĐ. Khoản vay các cá nhân khác có thời hạn 19 tháng; lãi suất từ 15-16%/năm có dư nợ hiện tại 1.946.807.374 đồng.

**25.3 Vay dài hạn ngân hàng**

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

| Tên ngân hàng  | Ngày 31 tháng 3 năm 2013 | Thời hạn thanh toán  | Lãi suất   | Tài sản thế chấp  |
|--|--------------------------|--|--|---|
| VNĐ  |                          |  |  |   |
| Sacombank, sở giao dịch TP. Hồ Chí Minh                              |                          |  |  |   |
| Hợp đồng tín dụng số LD1202000010, ngày 20/1/2012 hạn mức 115 tỷ VNĐ | 91.478.649.816           | Hoàn trả trong vòng 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên bao gồm thời gian ân hạn là 6 tháng và thời gian trả nợ gốc là 30 tháng | Lãi suất 16%/năm trong 3 tháng đầu tiên áp dụng cho lần giải ngân đầu tiên, sau đó áp dụng mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm 13 tháng tại Sacombank, sở giao dịch và điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần   | Toàn bộ dự án Khu Dân cư phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai gồm 34.321,40 m <sup>2</sup> đất và nguồn thu từ bán các căn biệt thự của dự án này.   |
| Hợp đồng tín dụng số LD1212400999, ngày 3/5/2012 hạn mức 200 tỷ VNĐ  | 199.955.622.793          | Hoàn trả trong vòng 54 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên bao gồm thời gian ân hạn là 6 tháng và thời gian trả nợ gốc là 48 tháng | Lãi suất 17,7%/năm trong 3 tháng đầu tiên áp dụng cho lần giải ngân đầu tiên, sau đó áp dụng mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm 13 tháng tại Sacombank, sở giao dịch và điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần | Quyền sử dụng đất diện tích 4.125,7 m <sup>2</sup> thuộc thửa số 292, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại phường Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và toàn bộ công trình xây dựng hình thành từ vốn vay thuộc dự án "Khu trung tâm thương mại, dịch vụ và nhà ở Biên Hòa tại phường Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2013

**25. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN** (tiếp theo)

**25.3 vay dài hạn ngân hàng** (tiếp theo)

| Tên ngân hàng  | Ngày 31 tháng 3 năm 2013 | Thời hạn thanh toán  | Lãi suất  | Tài sản thế chấp   |
|--|--------------------------|--|---|--|
| VNĐ  |                          |  |   |  |
| <i>Sacombank, chi nhánh Phú Quốc</i>                                 |                          |  |   |  |
| Hợp đồng tín dụng số LD1011600191, ngày 26/4/2010 hạn mức 80 tỷ VNĐ  | 71.302.000.000           | Hoàn trả trong 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên bao gồm thời gian ân hạn là 24 tháng                                | Lãi suất 1,25%/tháng, lãi suất điều chỉnh định kỳ 1 tháng/lần, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ của Sacombank cộng (+) biên độ 0,5%/tháng   | Dự án khu phức hợp Vịnh Đầm (Giai đoạn 1) tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang   |
| Hợp đồng tín dụng số 0002489, ngày 19/5/2009 hạn mức 23 tỷ VNĐ       | 4.147.692.107            | Hoàn trả trong 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên bao gồm thời gian ân hạn 6 tháng, thời gian trả nợ gốc là 66 tháng   | Lãi suất 0,87%/tháng, điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ của Sacombank cộng (+) biên độ 0,36%/tháng   | Tài sản cố định là phương tiện vận tải của Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát (Phú Quốc)   |
| <i>Sacombank, chi nhánh bình Thuận</i>                               |                          |  |   |  |
| Hợp đồng tín dụng số LD1201900212, ngày 19/1/2012 hạn mức 100 tỷ VNĐ | 100.000.000.000          | Hoàn trả trong 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên bao gồm thời gian ân hạn là 12 tháng và thời gian trả nợ là 24 tháng | Lãi suất 1,5%/tháng trong 3 tháng đầu, lãi suất từ tháng thứ 4 sẽ áp dụng theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ của Sacombank cộng (+) biên độ 0,55%/tháng và điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần | Toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền trên đất số AM788098, 788099 và AM 186732, 186733 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Thuận cấp tọa lạc tại thôn Thuận Thành, xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận |
| <b>Cộng</b>  | <b>466.883.964.716</b>   |  |   |  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

**25. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN** (tiếp theo)

**25.3 vay dài hạn ngân hàng** (tiếp theo)

*Vietcombank, chi nhánh Đồng Nai*

|  |                |   |   |  |
|--|----------------|---|---|--|
| Hợp đồng tín dụng số<br>2012059/KHDN/<br>NHNT, ngày 31<br>tháng 7 năm<br>2012 hạn mức<br>30 tỷ VNĐ | 25.568.654.690 | Hoàn trả trong<br>60 tháng kể từ<br>ngày giải ngân<br>đầu tiên bao<br>gồm thời gian ân<br>hạn nợ gốc là 6<br>tháng, thời gian<br>trả nợ gốc là 54<br>tháng, trả đều 6<br>tháng/lần. | Theo thông báo<br>của<br>Vietcombank tại<br>thời điểm giải<br>ngân đầu tiên và<br>điều chỉnh định<br>kỳ hàng quý. | Quyền sử dụng<br>đất và tài sản<br>gắn liền trên đất<br>của thửa từ 116<br>đến 126 và thửa<br>73,110 thuộc tờ<br>bản đồ số 61 tọa<br>lạc tại phường<br>Phú Hòa,<br>TP.Thủ Dầu<br>Một, tỉnh Bình<br>Dương |
|--|----------------|---|---|--|

**Tổng cộng** 492.452.619.406

**Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát**

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2013

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**26.1 Tăng giảm vốn chủ sở hữu**

|   | Vốn cổ phần            | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ dự phòng tài<br>chính | Quỹ khác thuộc<br>nguồn vốn | Lợi nhuận chưa<br>phân phối | Đvt VNĐ                |
|---|------------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Số dư, ngày 31 tháng 12 năm 2012                                | 396.741.270.000        | 7.739.072.000           | (4.670.651.649)           | 1.285.212.595               | 23.078.164.334              | 424.173.067.280        |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ  |                        |                         |                           |                             | (20.513.583.208)            | (20.513.583.208)       |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ<br>đồng hiện hữu               | -                      | -                       | -                         | -                           | -                           | -                      |
| Chia cổ tức bằng tiền   | -                      | -                       | -                         | -                           | -                           | -                      |
| Trích lập quỹ dự phòng tài chính và<br>quỹ khen thưởng phúc lợi | -                      | -                       | 356.920                   | 892.300                     | (3.033.820)                 | (1.784.600)            |
| Chi quỹ trong kỳ  | -                      | -                       | -                         | -                           | -                           | -                      |
| <b>Số dư ngày 31 tháng 3 năm 2013</b>                           | <b>396.741.270.000</b> | <b>7.739.072.000</b>    | <b>(4.670.294.729)</b>    | <b>1.286.104.895</b>        | <b>2.561.547.306</b>        | <b>403.657.699.472</b> |



THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2013

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**26.2 Cổ phiếu**

|   | Ngày 31 tháng<br>3 năm 2013 | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2012 |
|---|-----------------------------|------------------------------|
|   | Cổ phiếu                    | Cổ phiếu                     |
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành<br><i>Cổ phiếu phổ thông</i>            | 39.674.127<br>39.674.127    | 39.674.127<br>39.674.127     |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ<br><i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 39.674.127<br>39.674.127    | 39.674.127<br>39.674.127     |
| Cổ phiếu đang lưu hành<br><i>Cổ phiếu phổ thông</i>                           | 39.674.127<br>39.674.127    | 39.674.127<br>39.674.127     |

**27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ**

|   | Đvt VNĐ<br>Ngày 31 tháng 3<br>năm 2013 |
|---|--|
| Số đầu năm                                | 39.861.769.561                         |
| Lãi trong kỳ chia cho cổ đông thiểu số    | 410.173.834                            |
| Góp vốn trong kỳ                          | 1.339.000.000                          |
| Chia cổ tức cho cổ đông thiểu số trong kỳ | (384.761.893)                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b><u>41.226.181.502</u></b>           |

**28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

|  | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2013 | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2012 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Lợi nhuận thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ<br>thông của Công ty (VNĐ) | (20.513.583.208)            | 25.674.504.696              |
| Số cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ                                | 39.674.127                  | 34.499.608                  |
| Số cổ phiếu phát hành để chia cổ tức                                   | -                           | -                           |
| Tổng số cổ phiếu bình quân đã được điều chỉnh                          | 39.674.127                  | 34.499.608                  |
| <b>Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VNĐ)</b>                              | <b>(517)</b>                | <b>744</b>                  |

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2013

**29. DOANH THU**

**29.1 Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ**

|                                    | Quý I                 |                       | Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý này | Đvt VNĐ               |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------|
|                                    | Năm nay               |                       |                                       |                       |
|                                    | Năm nay               | Năm trước             |                                       |                       |
| <b>Doanh thu gộp</b>               | <b>79.107.186.801</b> | <b>97.640.252.183</b> | <b>79.107.186.801</b>                 | <b>97.640.252.183</b> |
| Trong đó:                          |                       |                       |                                       |                       |
| Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng | 39.736.945.168        | 64.561.991.098        | 39.736.945.168                        | 64.561.991.098        |
| Doanh thu bán hàng hóa             | 943.865.700           | 6.377.719.196         | 943.865.700                           | 6.377.719.196         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ         | 37.548.748.860        | 26.292.802.792        | 37.548.748.860                        | 26.292.802.792        |
| Doanh thu bất động sản             | -                     | -                     | -                                     | -                     |
| Doanh thu cho thuê                 | 877.627.073           | 407.739.097           | 877.627.073                           | 407.739.097           |
| <b>Các khoản giảm trừ</b>          |                       |                       |                                       |                       |
| Hàng bán trả lại                   | 141.286.916           | 129.616.586           | 141.286.916                           | 129.616.586           |
| <b>Doanh thu thuần</b>             | <b>78.965.899.885</b> | <b>97.510.635.597</b> | <b>78.965.899.885</b>                 | <b>97.510.635.597</b> |
| Trong đó:                          |                       |                       |                                       |                       |
| Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng | 39.736.945.168        | 64.561.991.098        | 39.736.945.168                        | 64.561.991.098        |
| Doanh thu bán hàng hóa             | 943.865.700           | 6.377.719.196         | 943.865.700                           | 6.377.719.196         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ         | 37.407.461.944        | 26.163.186.206        | 37.407.461.944                        | 26.163.186.206        |
| Doanh thu bất động sản             | -                     | -                     | -                                     | -                     |
| Doanh thu cho thuê                 | 877.627.073           | 407.739.097           | 877.627.073                           | 407.739.097           |

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2013

**29. DOANH THU**(tiếp theo)

**29.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                            | Quý I                 |                       | Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý này | Đvt VNĐ               |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------|
|                            | Năm nay               | Năm trước             |                                       |                       |
| Lãi hoạt động đầu tư       | -                     | 15.189.762.431        | -                                     | 15.189.762.431        |
| Lãi cho các công ty vay    | 13.450.399.129        | 22.168.938.974        | 13.450.399.129                        | 22.168.938.974        |
| Lãi tiền gửi ngân hàng     | 313.439.934           | 942.276.209           | 313.439.934                           | 942.276.209           |
| Lãi kinh doanh chứng khoán | -                     | 12.254.610.180        | -                                     | 12.254.610.180        |
| Cổ tức                     | -                     | 76.000                | -                                     | 76.000                |
| Các khoản khác             | 78.650.000            | 78.588.600            | 78.650.000                            | 78.588.600            |
| <b>Tổng cộng</b>           | <b>13.842.489.063</b> | <b>50.634.252.394</b> | <b>13.842.489.063</b>                 | <b>50.634.252.394</b> |

**30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

|                                  | Quý I                 |                       | Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý này | Đvt VNĐ               |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------|
|                                  | Năm nay               | Năm trước             |                                       |                       |
| Giá vốn từ các hợp đồng xây dựng | 41.274.365.284        | 57.224.627.353        | 41.274.365.284                        | 57.224.627.353        |
| Giá vốn thu bán hàng hóa         | 822.314.044           | 5.155.672.060         | 822.314.044                           | 5.155.672.060         |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ         | 20.492.421.517        | 14.531.748.429        | 20.492.421.517                        | 14.531.748.429        |
| Giá vốn bất động sản             | -                     | -                     | -                                     | -                     |
| Giá vốn cho thuê                 | 622.414.736           | 258.053.451           | 622.414.736                           | 258.053.451           |
| <b>Tổng cộng</b>                 | <b>63.211.515.581</b> | <b>77.170.101.293</b> | <b>63.211.515.581</b>                 | <b>77.170.101.293</b> |

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2013

**31. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|   | Quý I                              |                       | Đvt VNĐ               |
|---|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                       |                       |
|   | Năm nay                            | Năm trước             |                       |
| Lãi vay   | 25.650.967.961                     | 30.440.873.531        | 30.440.873.531        |
| Lỗ kinh doanh chứng khoán                       | 1.380.215.867                      | 699.077.937           | 699.077.937           |
| Hoàn nhập trích lập dự phòng đầu tư chứng khoán | -                                  | (5.454.000.000)       | (5.454.000.000)       |
| Các khoản khác                                  | -                                  | 107.009.493           | 107.009.493           |
| <b>Tổng cộng</b>                                | <b>27.031.183.828</b>              | <b>25.792.960.961</b> | <b>25.792.960.961</b> |

**32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|   | Quý I                              |                      | Đvt VNĐ              |
|---|------------------------------------|----------------------|----------------------|
|   | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                      |                      |
|   | Năm nay                            | Năm trước            |                      |
| <b>Thu nhập khác</b>                                | <b>5.832.923.436</b>               | <b>535.155.599</b>   | <b>535.155.599</b>   |
| Tiền thu thanh lý tài sản cố định                   | 5.643.863.636                      | 363.636.364          | 363.636.364          |
| Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng                      | -                                  | -                    | -                    |
| Các khoản khác                                      | 189.059.800                        | 171.519.235          | 171.519.235          |
| <b>Chi phí khác</b>                                 | <b>(8.682.496.562)</b>             | <b>(447.705.650)</b> | <b>(447.705.650)</b> |
| Chi phí và giá trị còn lại thanh lý tài sản cố định | (8.239.798.497)                    | (111.267.800)        | (111.267.800)        |
| Các khoản khác                                      | (442.698.065)                      | (336.437.850)        | (336.437.850)        |
| <b>(Lỗ) lãi thuần</b>                               | <b>(2.849.573.126)</b>             | <b>87.449.949</b>    | <b>87.449.949</b>    |

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Công ty có nghĩa vụ nộp Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (thuế "TNDN") bằng 10% trên lợi nhuận chịu thuế từ hoạt động giáo dục và 25% cho các hoạt động còn lại.

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

Thuế thu nhập hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chi phí thuế TNDN trong kỳ bao gồm:

|                             | <i>Đvt VNĐ</i>                      |                                     |
|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
|                             | <i>Ngày 31 tháng<br/>3 năm 2013</i> | <i>Ngày 31 tháng<br/>3 năm 2012</i> |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 2.044.139.957                       | 4.116.971.668                       |
| Lợi ích thuế TNDN hoãn lại  | (237.019.884)                       | (963.176.870)                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b><u>1.807.120.073</u></b>         | <b><u>3.153.794.798</u></b>         |

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**33.1 Thuế TNDN hiện hành**

|   | Đvt VNĐ                     |                             |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
|   | Ngày 31 tháng<br>3 năm 2013 | Ngày 31 tháng<br>3 năm 2012 |
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>   | <b>(18.296.289.301)</b>     | <b>28.870.564.542</b>       |
| <b>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận trước thuế</b>        |                             |                             |
| <i>Điều chỉnh tăng</i>  |                             |                             |
| Lợi nhuận nội bộ chịu thuế chưa thực hiện                           | 948.079.535                 | 3.852.707.478               |
| Các khoản lỗ của các công ty con                                    | 20.995.509.529              | 738.044.489                 |
| Chi phí trích trước chưa được khấu trừ                              | 2.662.334.550               | -                           |
| Phân bổ lợi thế thương mại  | 957.540.020                 | 446.875.000                 |
| Lãi nội bộ chịu thuế khi mua lại vốn từ công ty con (thuyết minh 4) | 4.830.484.842               | -                           |
| Các khoản khác  | 57.519                      | -                           |
| <i>Điều chỉnh giảm</i>  |                             |                             |
| Lợi nhuận từ hoạt động giáo dục được hưởng ưu đãi thuế              | (4.383.536.449)             | (792.458.331)               |
| Chi phí trích trước năm trước được khấu trừ trong kỳ                | (348.023.577)               | -                           |
| Thu nhập cổ tức   | -                           | (76.000)                    |
| <b>Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước</b>    | <b>13.231.651.700</b>       | <b>33.115.657.178</b>       |
| Lỗ các năm trước chuyển sang  | (532.851.394)               | (14.867.377.440)            |
| <b>Thu nhập chịu thuế ước tính</b>                                  | <b>12.698.800.306</b>       | <b>18.248.279.738</b>       |
| <i>Trong đó:</i>  |                             |                             |
| Lợi nhuận chịu thuế ước tính từ hoạt động giáo dục                  | 7.537.067.472               | 2.967.321.788               |
| Lợi nhuận chịu thuế ước tính từ hoạt động kinh doanh bất động sản   | -                           | -                           |
| Lợi nhuận chịu thuế ước tính từ hoạt động khác                      | 5.161.732.834               | 15.280.957.950              |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>                                  | <b>2.044.139.957</b>        | <b>4.116.971.668</b>        |
| Thuế TNDN được giảm   | -                           | -                           |
| <b>Thuế TNDN ước tính trong kỳ</b>                                  | <b>2.044.139.957</b>        | <b>4.116.971.668</b>        |
| Thuế TNDN phải trả đầu kỳ   | 5.157.332.625               | 64.367.876.479              |
| Thuế TNDN đã trả trong kỳ   | (1.231.831.620)             | (4.560.669.314)             |
| <b>Thuế TNDN phải trả cuối kỳ</b>                                   | <b>5.969.640.962</b>        | <b>63.924.178.833</b>       |

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**33.2 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm thể hiện như sau:

Đvt VNĐ

|   | <i>Bảng cân đối kế toán<br/>hợp nhất giữa niên độ</i> |                                      | <i>Ghi nợ (có) trong kết<br/>quả hoạt động kinh<br/>doanh hợp nhất giữa<br/>niên độ</i> |
|---|---|--------------------------------------|---|
|   | <i>Ngày 31 tháng 3<br/>năm 2013</i>                   | <i>Ngày 31 tháng<br/>12 năm 2012</i> |   |
| <b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>           |   |                                      |   |
| Các khoản lỗ tính thuế                      | -   | -                                    | -   |
| Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện             | 5.558.933.282   | 5.321.913.398                        | (237.019.884)   |
| Chi phí trích trước                         | -   | -                                    | -   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>5.558.933.282</b>                                  | <b>5.321.913.398</b>                 | <b>(237.019.884)</b>  |
| <b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>          |   |                                      |   |
| Các khoản khác                              | -   | -                                    | -   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>-</b>  | <b>-</b>                             | <b>-</b>  |
| <b>Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại thuần</b> |   |                                      | <b>(237.019.884)</b>  |

**34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản trái phiếu, vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản cho vay, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty cũng nắm giữ các khoản đầu tư sẵn sàng để bán. Ngoài ra, Công ty phát hành trái phiếu thường nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các dự án đầu tư.

Công ty có thể gặp phải các rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí, rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng thống nhất các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro bất động sản và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

**34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**Rủi ro thị trường (tiếp theo)**

*Rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn, trái phiếu, các khoản vay của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

*Rủi ro ngoại tệ*

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

*Rủi ro về giá cổ phiếu*

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu. Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

*Rủi ro về bất động sản*

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: Chi phí của các dự án bất động sản có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch và triển khai thi công. Công ty thuê các chuyên gia tư vấn về các yêu cầu lập kế hoạch và biện pháp thi công cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch và triển khai dự án; Rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng bán hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

*Phải thu khách hàng*

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng và có nhân viên kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.



THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

**34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**Rủi ro tín dụng (tiếp theo)**

*Tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán là giá trị ghi sổ như trình bày trong *Thuyết minh số 5*. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

*Cho vay*

Công ty chủ yếu cho các công ty con trong hệ thống và các bên liên quan vay. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản cho vay này là thấp.

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt, các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

Đvt VNĐ

|   | <i>Dưới 1 năm</i>      | <i>Từ 1 đến 5 năm</i>  | <i>Tổng cộng</i>         |
|---|------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>31 tháng 3 năm 2013</b>                            |                        |                        |                          |
| Các khoản vay và nợ                                   | 401.462.071.929        | 394.673.166.529        | 796.135.238.458          |
| Trái phiếu thường                                     | -                      | 525.000.000.000        | 525.000.000.000          |
| Phải trả người bán                                    | 95.607.511.345         | -                      | 95.607.511.345           |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả | 100.325.344.872        | -                      | 100.325.344.872          |
|   | <b>597.394.928.146</b> | <b>919.673.166.529</b> | <b>1.517.068.094.675</b> |
| <b>31 tháng 12 năm 2012</b>                           |                        |                        |                          |
| Các khoản vay và nợ                                   | 443.816.013.570        | 352.086.676.949        | 795.902.690.519          |
| Trái phiếu thường                                     | -                      | 550.000.000.000        | 550.000.000.000          |
| Phải trả người bán                                    | 126.321.394.664        | -                      | 126.321.394.664          |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả | 74.043.667.692         | -                      | 74.043.667.692           |
|   | <b>644.181.075.926</b> | <b>902.086.676.949</b> | <b>1.546.267.752.875</b> |

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý I năm 2013

**34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính**

|                                    | Giá trị ghi sổ           |                           | Giá trị hợp lý           |                           |
|------------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                    | Ngày 31 tháng 3 năm 2013 | Ngày 31 tháng 12 năm 2012 | Ngày 31 tháng 3 năm 2013 | Ngày 31 tháng 12 năm 2012 |
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                          |                           |                          |                           |
| Cho vay                            | 296.500.000.000          | 338.070.000.000           | 296.500.000.000          | 338.070.000.000           |
| Khoản phải thu                     | 143.025.514.155          | 146.418.964.229           | 143.025.514.155          | 146.418.964.229           |
| Phải thu khác                      | 122.037.095.919          | 109.777.509.737           | 122.037.095.919          | 109.777.509.737           |
| Đầu tư ngắn hạn                    | 5.390.000.000            | 7.150.000.000             | 5.390.000.000            | 7.150.000.000             |
| Đầu tư vào công ty khác            | 38.671.290.000           | 58.694.139.800            | 38.671.290.000           | 58.694.139.800            |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 8.062.091.993            | 7.682.314.708             | 8.062.091.993            | 7.682.314.708             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>613.685.992.067</b>   | <b>667.792.928.474</b>    | <b>613.685.992.067</b>   | <b>667.792.928.474</b>    |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>       |                          |                           |                          |                           |
| Vay và nợ                          | 1.321.135.238.458        | 1.345.902.690.519         | 1.321.135.238.458        | 1.345.902.690.519         |
| Phải trả cho bên liên quan         | 13.490.000.000           | -                         | 13.490.000.000           | -                         |
| Phải trả người bán                 | 82.117.511.345           | 126.321.394.663           | 82.117.511.345           | 126.321.394.663           |
| Chi phí phải trả                   | 94.873.056.294           | 71.047.852.603            | 94.873.056.294           | 71.047.852.603            |
| Nợ phải trả ngắn hạn khác          | 5.452.288.578            | 2.995.815.089             | 5.452.288.578            | 2.995.815.089             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>1.517.068.094.675</b> | <b>1.546.267.752.874</b>  | <b>1.517.068.094.675</b> | <b>1.546.267.752.874</b>  |

Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

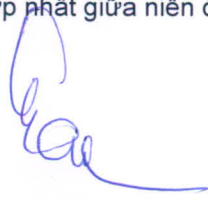
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý I năm 2013


**35. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG**


Một vài số liệu tương ứng trong các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất của năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với hình thức trình bày của các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ này.

**36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu cần phải điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

  
\_\_\_\_\_  
Hà Bảo An  
Lập Biểu

  
\_\_\_\_\_  
Nguyễn Phú Hòa  
Kế toán trưởng

  
\_\_\_\_\_  
Ông Nguyễn Ngọc Mẫn  
Tổng Giám đốc



Ngày 26 tháng 4 năm 2013