



TOÀN THỊNH PHÁT

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

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

Ngày 30 tháng 9 năm 2013

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

NỘI DUNG

Trang

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ	6 - 33

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 9 năm 2013

Đvt VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
100	A, TÀI SẢN NGẮN HẠN		842,866,957,342	800,765,204,635
110	I, Tiền		3,639,936,512	5,047,668,839
111	1, Tiền	4	3,639,936,512	5,047,668,839
120	II, Các khoản đầu tư ngắn hạn		14,736,229,222	95,220,000,000
121	1, Đầu tư ngắn hạn	5	14,736,229,222	95,220,000,000
130	III, Các khoản phải thu ngắn hạn		107,890,492,251	118,210,321,169
131	1, Phải thu khách hàng	6	56,765,846,390	71,537,703,799
132	2, Trả trước cho người bán	7	11,545,669,727	851,034,143
134	3, Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng		-	2,045,681,593
135	4, Các khoản phải thu khác	8	39,879,552,144	44,076,477,644
139	5, Dự phòng các khoản phải thu khó đòi		(300,576,010)	(300,576,010)
140	IV, Hàng tồn kho		698,353,105,047	563,844,421,636
141	1, Hàng tồn kho	9	698,353,105,047	563,844,421,636
150	V, Tài sản ngắn hạn khác		13,723,337,571	16,216,551,059
151	1, Chi phí trả trước ngắn hạn		642,420,710	553,711,638
152	2, Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		8,239,540,145	12,357,265,867
154	3, Thuế và các khoản phải thu nhà nước		-	2,226,241,932
158	4, Tài sản ngắn hạn khác	10	4,841,376,716	3,305,573,554
200	B, TÀI SẢN DÀI HẠN		754,372,825,063	744,132,343,952
220	I, Tài sản cố định		96,493,765,446	87,602,665,306
221	1, Tài sản cố định hữu hình	11	4,657,985,053	7,437,726,269
222	Nguyên giá		13,512,675,827	16,165,220,491
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(8,854,690,774)	(8,727,494,222)
227	2, Tài sản cố định vô hình	12	15,934,534,491	14,074,534,491
228	Nguyên giá		15,979,159,851	14,119,159,851
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(44,625,360)	(44,625,360)
230	3, Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	75,901,245,902	66,090,404,546
240	II, Bất động sản đầu tư	13	-	38,585,145,523
241	Nguyên giá		-	38,847,368,839
241	Giá trị hao mòn lũy kế		-	(262,223,316)
250	III, Các khoản đầu tư dài hạn		615,782,353,346	577,831,198,346
251	1, Đầu tư vào công ty con	15,1	587,564,656,610	551,114,656,610
252	2, Đầu tư vào công ty liên kết	15,2	9,486,541,736	24,486,541,736
258	3, Đầu tư dài hạn khác	16	18,731,155,000	2,230,000,000
260	IV, Tài sản dài hạn khác		42,096,706,271	40,113,334,777
261	1, Chi phí trả trước dài hạn	17	39,810,588,365	27,314,213,615
268	2, Tài sản dài hạn khác		2,286,117,906	12,799,121,162
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1,597,239,782,405	1,544,897,548,587

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2013

Đơn vị VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
300	A, NỢ PHẢI TRẢ		1,203,668,073,386	1,108,291,141,039
310	I, Nợ ngắn hạn		888,996,949,258	620,093,017,222
311	1, Vay và nợ ngắn hạn	18	545,843,278,981	315,279,321,666
312	2, Phải trả cho người bán		10,419,407,682	106,202,264,253
313	3, Người mua trả tiền trước		280,220,499,307	157,195,389,383
314	4, Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	(1,316,425,491)	2,573,719,832
315	5, Phải trả công nhân viên		1,255,921,165	1,009,004,234
316	6, Chi phí phải trả	20	46,366,609,383	36,645,997,965
318	7, Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng		3,144,920,946	3,144,920,946
319	8, Các khoản phải trả, phải nộp khác	21	9,646,508,915	3,995,237,180
323	9, Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(6,583,771,630)	(5,952,838,237)
330	II, Nợ dài hạn		314,671,124,128	488,198,123,817
334	1, Vay và nợ dài hạn	22	314,671,124,128	488,198,123,817
400	B, VỐN CHỦ SỞ HỮU		393,571,709,019	436,606,407,548
410	I, Vốn chủ sở hữu	23	393,571,709,019	436,606,407,548
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 dự phòng tài chính		-	(4,816,926,161)
419	4, Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	1,285,212,595
420	5, Lợi nhuận chưa phân phối		(10,908,632,981)	35,657,779,114
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1,597,239,782,405	1,544,897,548,587



Bà Trần Thị Nỉ
Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Ngọc Mẫn
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 11 năm 2013

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


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2013

Đơn vị: VNĐ

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013	Tại ngày 30 tháng 9 năm 2012
1, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	89,371,537,499	173,069,529,324
2, Các khoản giảm trừ	02	27	(1,203,575,262)	(1,265,858,182)
3, Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		88,167,962,237	171,803,671,142
4, Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	28	(91,336,816,782)	(154,556,605,358)
5, Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(3,168,854,545)	17,247,065,784
6, Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	31,920,659,062	35,758,347,652
7, Chi phí hoạt động tài chính	22	29	(57,029,666,663)	(27,742,817,592)
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		(57,029,666,663)	(26,769,056,215)
8, Chi phí bán hàng	24		(153,950,344)	(50,747,676)
9, Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		(13,056,322,980)	(12,629,986,861)
10, Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(41,488,135,470)	12,581,861,307
11, Thu nhập khác	31	30	3,639,362,283	1,317,653,806
12, Chi phí khác	32	30	(8,751,509,915)	(1,226,056,075)
13, Lỗ khác	40	30	(5,112,147,632)	91,597,731
14, Lợi nhuận từ công ty liên kết	45		-	-
14, Lỗ kế toán trước thuế	50		(46,600,283,102)	12,673,459,038
15, Thuế TNDN hiện hành	51	31	36,190,986	(2,695,662,657)
16, Thuế TNDN hoãn lại	52	31	-	-
17, Lỗ thuần sau thuế	60		(46,564,092,116)	9,977,796,381



Bà Trần Thị Nỉ
Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Ngọc Mẫn
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 11 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2013

Đvt VND				
Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 30 tháng 09 năm 2012
	I, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		(46,600,283,102)	12,673,459,038
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định		2,110,854,272	2,519,887,632
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(31,415,891,662)	15,127,719,881
06	Chi phí lãi vay	26	57,029,666,663	26,769,056,215
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(18,875,653,829)	57,090,122,766
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		24,362,060,164	24,053,468,238
10	Tăng hàng tồn kho		(120,408,151,009)	(7,835,228,884)
11	Tăng các khoản phải trả		64,359,927,224	43,233,606,491
12	(Tăng) giảm các khoản chi phí trả trước		(14,523,177,539)	191,794,269
13	Tiền lãi vay đã trả		(82,463,101,830)	(76,709,033,140)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5,097,705,949)	(31,714,523,711)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(632,004,153)	(1,981,283,715)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(153,277,806,921)	6,328,922,314
	II, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(8,759,113,603)	(146,076,204,962)
22	Tiền thu từ thanh lý nhượng bán tài sản cố định		57,300,743,819	363,636,364
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(87,177,384,222)	(306,282,147,993)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		129,710,000,000	271,658,824,383
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3,758,870,974	20,029,089,425
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		94,833,116,968	(160,306,802,783)
	III, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn đã nhận		1,480,051,175,945	406,155,694,906
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1,423,014,218,319)	(263,661,295,329)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu			(2,384,000)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2013

Đơn vị: VNĐ

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 30 tháng 09 năm 2012
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		57,036,957,626	142,492,015,577
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(1,407,732,327)	(11,485,864,892)
60	Tiền đầu kỳ		5,047,668,839	13,069,792,178
70	Tiền cuối kỳ	4	3,639,936,512	1,583,927,286


Bà Trần Thị Nị
Kế toán trưởng




Ông Nguyễn Ngọc Mẫn
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 11 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 30 tháng 9 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 15 của các báo cáo tài chính tổng hợp 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 sản xuất và kinh doanh bất động sản; xây dựng; kiến trúc và thiết kế; giáo dục từ mầm non đến cấp ba; 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 Cơ sở lập báo cáo tài chính

Các báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("Đvt VNĐ") và được lập theo Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam được 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 TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2013

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

2,1 Cơ sở lập báo cáo tài chính (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;
- 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 tổng hợp giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ, các thuyết minh có liên quan và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về thủ tục và nguyên tắc kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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 của Công ty là Nhật ký Chung,

2,3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12,

2,4 Đồng tiền hạch toán

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam (VND),

3, TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3,1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi thanh toán, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn dưới 3 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền,

3,2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 trừ chi phí bán hàng ước tính và sau khi đã lập dự phòng cho hàng hư hỏng, lỗi thời và chậm luân chuyển,

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 và 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, |

3, TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3,3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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 giảm giá 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 trị, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm và các hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên các bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán,

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ,

3,5 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc trừ 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 vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ,

Khi tài sản 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 tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp 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,

3,6 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:

Máy móc và thiết bị	5 - 10 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 30 năm
Phương tiện vận chuyển	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 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,

3,7 Bất động sản đầu tư

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2013**3, TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3,7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 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 tổng hợp giữa niên độ này,

3,9 Tài sản thuê

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 nghiệp vụ 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 tổng hợp, phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho khoản thời gian thuê,

3,10 Chi phí đi vay

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 như theo 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,

3,11 Chi phí trả trước

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

3,12 Đầu tư vào các công ty con

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

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

3, TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3,13 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

3,14 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 kỳ,

3,15 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,

3,16 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 tổng hợp 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,

3,17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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 khoản 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ,

3,18 Phân phối lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên, và sau khi trích 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 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,...

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

3, TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3,18 Phân phối lợi nhuận (tiếp theo)

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 niên 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,

3,19 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,

3, TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3,19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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,

Cổ tức

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

3,20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho kỳ kế toán hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán,

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 báo cáo tài chính,

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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch,

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 năm 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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch,

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 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 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 cho kỳ kế toán mà 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 các đơn vị nộp thuế 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

3, TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3,20 Thuế

Thuế thu nhập hoãn lại

nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp của cùng một đơn vị nộp thuế và được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và đơn vị nộp thuế dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận,

3,21 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,

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 thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuận, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời,

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

4, TIỀN

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Tiền mặt tại quỹ	44,856,582	208,609,724
Tiền gửi ngân hàng	3,595,079,930	4,839,059,115
Tiền đang chuyển	-	-
TỔNG CỘNG	<u>3,639,936,512</u>	<u>5,047,668,839</u>

5, ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	5,526,229,222	6,100,000,000
Cho các công ty vay ngắn hạn	8,160,000,000	88,070,000,000
Đầu tư ngắn hạn khác	1,050,000,000	1,050,000,000
TỔNG CỘNG	<u>14,736,229,222</u>	<u>95,220,000,000</u>

6, PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Các khoản phải thu thương mại và dịch vụ	1,101,429,568	817,560,859
Phải thu theo hợp đồng xây dựng	35,851,453,105	53,511,834,521
Phải thu tiền bán căn hộ	19,812,963,717	17,208,308,419
TỔNG CỘNG	<u>56,765,846,390</u>	<u>71,537,703,799</u>

7, TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Trả trước cho nhà cung cấp hàng hóa và dịch vụ	1,623,090,116	-
Trả trước cho nhà thầu	9,922,579,611	851,034,143
TỔNG CỘNG	<u>11,545,669,727</u>	<u>851,034,143</u>

8, CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Lãi phải thu cho các công ty vay	2,096,454,247	9,422,955,381
Phải thu từ các bên liên quan	11,223,693,764	1,914,824,812
Phải thu từ việc bán các khoản đầu tư dài hạn	26,125,000,000	26,125,000,000
Các khoản khác	434,404,133	6,613,697,451
TỔNG CỘNG	<u>39,879,552,144</u>	<u>44,076,477,644</u>

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

9, HÀNG TỒN KHO

	<i>Đvt VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Chi phí của các căn hộ đang xây để bán	691,406,607,958	555,359,488,161
Thành phẩm	3,745,046,749	2,793,804,070
Hàng hóa	3,192,077,924	5,682,361,982
Hàng mua đang đi trên đường	-	-
Vật liệu xây dựng	9,372,416	8,767,423
TỔNG CỘNG	<u>698,353,105,047</u>	<u>563,844,421,636</u>

10, TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đvt VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Các khoản tạm ứng cho nhân viên	13,752,621,916	3,149,573,554
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	16,000,000	156,000,000
TỔNG CỘNG	<u>13,768,621,916</u>	<u>3,305,573,554</u>

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2012	6,351,828,432	435,726,000	6,706,207,317	2,671,458,742	-	16,165,220,491
Tăng trong kỳ	10,228,783,356	7,666,667	69,390,361	366,666,191	-	10,672,506,575
Giảm trong kỳ	(10,228,783,356)	(7,666,667)	(2,138,589,361)	(950,011,855)	-	(13,325,051,239)
Số dư ngày 30 tháng 9 năm 2013	6,351,828,432	435,726,000	4,623,371,953	2,101,749,442	-	13,512,675,827
Khấu hao lũy kế						
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2012	(2,910,187,098)	(339,416,703)	(3,366,730,340)	(2,111,160,081)	-	8,727,494,222
Tăng trong kỳ	(477,432,736)	(46,684,926)	(637,590,835)	(337,291,370)	-	(1,498,999,867)
Giảm trong kỳ	-	-	831,192,917	540,610,398	-	1,371,803,315
Số dư ngày 30 tháng 9 năm 2013	(3,387,619,878)	(386,101,629)	(3,173,128,258)	(1,907,841,009)	-	(8,854,690,774)
Giá trị còn lại						
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2012	3,441,641,334	96,309,297	3,339,476,977	560,298,661	-	7,437,726,269
Số dư ngày 30 tháng 9 năm 2013	2,964,208,554	49,624,371	1,450,243,695	193,908,433	-	4,657,985,053

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

12, 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>
Nguyên giá			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2012	14,074,534,491	44,625,360	14,119,159,851
Tăng trong kỳ	9,684,010,608	-	9,684,010,608
Giảm trong kỳ	<u>(7,824,010,608)</u>	<u>-</u>	<u>(7,824,010,608)</u>
Số dư ngày 30 tháng 9 năm 2013	<u>15,934,534,491</u>	<u>44,625,360</u>	<u>15,979,159,851</u>
Khấu hao lũy kế			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2012	-	(44,625,360)	(44,625,360)
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Số dư ngày 30 tháng 9 năm 2013	<u>-</u>	<u>(44,625,360)</u>	<u>(44,625,360)</u>
Giá trị còn lại			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2012	<u>14,074,534,491</u>	<u>-</u>	<u>14,074,534,491</u>
Số dư ngày 30 tháng 9 năm 2013	<u>15,934,534,491</u>	<u>-</u>	<u>15,934,534,491</u>

13, BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013 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 đã được chuyển nhượng

14, CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Dự án khu du lịch Nam Bãi Trường – Phú Quốc	13,628,997,291	13,628,997,291
Dự án khu biệt thự Long Bình Tân – Giai đoạn 2	6,982,319,478	6,977,195,478
Dự án khu biệt thự Long Bình Tân – Giai đoạn 3	33,657,502,442	32,903,667,426
Dự án The Pegasus Plaza	-	-
Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai	21,153,010,140	12,101,127,800
Dự án Trường Trung học Thoại Ngọc Hầu - Kiên Giang	<u>479,416,551</u>	<u>479,416,551</u>
TỔNG CỘNG	<u>75,901,245,902</u>	<u>66,090,404,546</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến Trúc xây dựng Toàn Thịnh Phát

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

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY CON VÀ CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

15.1 Các khoản đầu tư trực tiếp vào các công ty con

Chi tiết về các công ty con tại ngày 30 tháng 9 năm 2013 như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số dư ngày 30 tháng 9 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 TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Xây dựng	Đang hoạt động	100	117,875,000,000	100	117,875,000,000
Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát	Giáo dục	Đang hoạt động	100	200,000,000,000	100	200,000,000,000
Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ	Kiến trúc, thiết kế Sản xuất thương mại	Đang hoạt động	92,50	1,850,000,000	92,50	1,850,000,000
Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát Thuận	Dịch vụ khu nghỉ dưỡng	Đang hoạt động	100	100,000,000,000	100	100,000,000,000
Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận	Thương mại, dịch vụ	Đang hoạt động	95	60,002,323,610	51	30,962,323,610
Công ty cổ phần Toàn Hải Vân	Thương mại, dịch vụ	Đang hoạt động	66,22	57,767,333,000	62	50,427,333,000
Công ty TNHH MTV Trường Thịnh Phát Phú Quốc	Thương mại, dịch vụ	Đang hoạt động	100	70,000,000		
Tổng cộng				587,564,656,610		551,114,656,610

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

15, CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY CON VÀ CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

15,2 Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số dư ngày 30 tháng 9 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	Đang hoạt động	49,98	7,087,801,000	40	15,000,000,000
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai	Kiến trúc, xây dựng	Đang hoạt động	66	2,398,740,736	49,98	7,087,801,000
Công ty cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang (*)	Thương mại, dịch vụ	Trước hoạt động			66	2,398,740,736
Tổng cộng				9,486,541,736		24,486,541,736

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

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

16, ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Cổ phiếu Công ty CP Đầu Tư Tin Việt	16,501,155,000	
Công ty cổ phần sản xuất thương mại Toàn Thành Tâm	2,000,000,000	2,000,000,000
Công ty cổ phần giao thông vận tải Đồng Nai	230,000,000	230,000,000
TỔNG CỘNG	18,731,155,000	2,230,000,000

17, CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đvt VNĐ	
	Từ 1/1/2013 đến 30/9/2013	Từ 1/1/2012 đến 31/3/2012
Số đầu kỳ	27,314,213,615	28,036,938,444
Tăng trong kỳ	13,710,369,340	799,144,905
Phân bổ trong kỳ	(1,213,994,590)	(1,521,869,734)
Số dư cuối kỳ	39,810,588,365	27,314,213,615

18, VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Vay ngắn hạn (1)	502,230,016,755	231,760,000,000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (thuyết minh 22)	43,613,262,226	83,519,321,666
TỔNG CỘNG	545,843,278,981	315,279,321,666

(1) 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,

19, THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(2,854,116,198)	64,078,323
Thuế giá trị gia tăng	1,319,711,308	-
Thuế thu nhập cá nhân	217,979,399	283,399,577
TỔNG CỘNG	(1,316,425,491)	347,477,900



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

20, CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Chi phí thầu phụ xây dựng	6,000,000,000	6,000,000,000
Chi phí lãi vay	40,365,709,383	30,290,367,212
Các khoản khác	-	355,630,753
TỔNG CỘNG	<u>46,366,609,383</u>	<u>36,645,997,965</u>

21, CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Phải trả các công ty con		159,944,000,000
Phải trả BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ		199,634,342
Các khoản khác	9,646,508,915	611,602,838
TỔNG CỘNG	<u>9,646,508,915</u>	<u>160,755,237,180</u>

22, VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Trái phiếu (thuyết minh 22,1)	-	300,000,000,000
Vay dài hạn ngân hàng (thuyết minh 22,2)	314,671,124,128	271,717,445,483
TỔNG CỘNG	<u>314,671,124,128</u>	<u>571,717,445,483</u>
<i>Trong đó:</i>		
Nợ dài hạn đến hạn trả (thuyết minh 18)		83,519,321,666
Nợ dài hạn	314,671,124,128	488,198,123,817

22,1 TRÁI PHIẾU THƯỜNG

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, 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 m² 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,

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

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

22.2 VAY DÀI HẠN

Chi tiết lãi suất và tài sản đảm bảo của các khoản vay như sau:

Tên ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 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	91,435,635,862	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 ² 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	266.848.750.492	Hoàn trả trong vòng 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên bao gồm thời gian ân hạn là 18 tháng và thời gian trả nợ gốc là 54 tháng	Lãi suất 14%/năm trong 6 tháng đầu tiên áp dụng cho lần giải ngân đầu tiên, sau đó áp dụng mức lãi suất điều chỉnh từ bên cấp tín dụng và điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần	Quyền sử dụng đất diện tích 4,125,7 m ² thuộc thửa số 292 và 106, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại phường Quyết Thắng, thành phố 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, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Tổng cộng	358,284,386,354			

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

23, VỐN CHỦ SỞ HỮU

23,1 Tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc nguồn vốn	Lợi nhuận chưa phân phối	Đvt VNĐ
Số dư, ngày 31 tháng 12 năm 2012	396,741,270,000	7,739,072,000	(4,816,926,161)	1,285,212,595	35,657,779,114	436,606,407,548
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	(46,564,092,116)	(46,564,092,116)
Trích lập các quỹ trong kỳ	-	-	356,920	892,300	(2,319,980)	(1,070,760)
Điều chỉnh tăng/ giảm các quỹ	-	-	1,286,104,895	(1,286,104,895)	-	-
Khác	-	-	3,530,464,346	-	-	3,530,464,346
Số dư ngày 30 tháng 9 năm 2013	396,741,270,000	7,739,072,000	-	-	(10,908,632,981)	393,571,709,019

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

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

23, VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23,2 Cổ phiếu

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	39,674,127	39,674,127
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>39,674,127</i>	<i>39,674,127</i>
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	39,674,127	39,674,127
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>39,674,127</i>	<i>39,674,127</i>
Cổ phiếu đang lưu hành	39,674,127	39,674,127
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>39,674,127</i>	<i>39,674,127</i>

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

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

24, DOANH THU

24,1 Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 30 tháng 09 năm 2012
Doanh thu gộp	89,371,537,499	173,069,529,324
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng</i>	26,813,980,775	105,557,456,871
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	2,465,073,636	2,360,940,817
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	4,028,021,088	6,141,247,090
<i>Doanh thu bất động sản</i>	56,064,462,000	59,009,884,546
Các khoản giảm trừ		
<i>Hàng bán trả lại</i>	(1,203,575,262)	(1,265,858,182)
Doanh thu thuần	88,167,962,237	171,803,671,142
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng</i>	26,813,980,775	105,557,456,871
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	1,270,507,014	2,360,940,817
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	4,019,012,448	6,141,247,090
<i>Doanh thu bất động sản</i>	56,064,462,000	57,744,026,364

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

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

24, DOANH THU (tiếp theo)

24,2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đvt VNĐ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 30 tháng 09 năm 2012
Lãi cho các công ty vay	4,468,267,774	14,529,420,137
Lãi tiền gửi ngân hàng	482,002,068	2,624,074,333
Lãi kinh doanh chứng khoán	-	10,065,019,153
Cổ tức	26,800,040,020	8,307,776,729
Các khoản khác	170,349,200	232,057,300
Tổng cộng	31,920,659,062	35,758,347,652

25, GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đvt VNĐ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 30 tháng 09 năm 2012
Giá vốn từ các hợp đồng xây dựng	27,194,443,610	104,702,800,871
Giá vốn thu bán hàng hóa	1,415,270,957	2,060,351,123
Giá vốn cung cấp dịch vụ	6,635,375,579	832,077,626
Giá vốn bất động sản	56,091,726,636	46,961,375,738
Tổng cộng	91,336,816,782	154,556,605,358

26, CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đvt VNĐ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 30 tháng 09 năm 2012
Lãi vay	57,029,665,802	26,769,056,215
Lỗ kinh doanh chứng khoán	-	754,274,877
Các khoản khác	861	219,486,500
Tổng cộng	57,029,666,663	27,742,817,592

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

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

27, CÁC KHOẢN THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị VNĐ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 30 tháng 09 năm 2012
Thu nhập khác	3,639,362,283	1,317,653,806
Tiền thu thanh lý tài sản cố định	1,236,281,819	363,636,364
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	692,308,697
Các khoản khác	2,403,080,464,00	261,708,745
Chi phí khác	(8,751,509,915)	(1,226,056,075)
Chi phí và giá trị còn lại thanh lý tài sản cố định	(1,213,515,364)	(111,267,800)
Các khoản khác	(7,537,994,551)	(1,114,788,275)
(Lỗ), lãi khác	(5,112,147,632)	91,597,731

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

28, THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") bằng 25% trên lợi nhuận chịu thuế.

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

Thuế TNDN 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 hoạt động kinh doanh tổng hợp 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 cho 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 năm được tính như sau:

	Đvt VNĐ	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2012</i>
Lợi nhuận trước thuế	(46,600,283,102)	12,673,459,038
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận trước thuế		
<i>Điều chỉnh tăng</i>		
Các khoản lỗ của công ty	72,583,293,468	6,416,968,317
Chi phí khác không được khấu trừ	915,579,654	
<i>Điều chỉnh giảm</i>		
Thu nhập cổ tức	<u>(26,800,030,020)</u>	<u>(8,307,776,729)</u>
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước	98,560,000	10,782,650,626
Lỗ các năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính	98,560,000	10,782,650,626
Chi phí thuế TNDN hiện hành	24,640,000	2,695,662,657
Thuế TNDN điều chỉnh giảm	<u>(60,830,986)</u>	-
Thuế TNDN ước tính trong kỳ	(36,190,986)	2,695,662,657
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	2,279,780,737	54,077,360,128
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	<u>(5,097,705,949)</u>	<u>(31,714,523,711)</u>
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	(2,854,116,198)	25,058,499,074

29, 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,

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 tỉ 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,

29, CÔNG CỤ TÀI CHÍNH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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,

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 4, 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 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,

29, CÔNG CỤ TÀI CHÍNH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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>
30 tháng 9 năm 2013			
Các khoản vay và nợ	447,230,016,755	413,327,400,308	860,557,417,063
Trái phiếu thường	-		
Phải trả người bán	10,419,407,682	-	10,419,407,682
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	56,013,118,298	-	56,013,118,298
	513,662,542,735	413,327,400,308	926,989,943,043
31 tháng 12 năm 2012			
Các khoản vay và nợ	170,728,230,606	175,989,214,877	346,717,445,483
Trái phiếu thường	-	300,000,000,000	300,000,000,000
Phải trả người bán	106,202,264,253	-	106,202,264,253
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	197,401,235,145	-	197,401,235,145
	474,331,730,004	475,989,214,877	950,320,944,881

30, GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch trọng yếu đối với các bên liên quan trong kỳ như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Công ty con	Doanh thu cho thuê mặt bằng	502,395,339
		Cổ tức	2,000,000,000
		Xây dựng công trình và căn hộ	26,038,105,043
		Lãi đi vay	13,709,526,390
Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát	Công ty con	Cổ tức	24,800,000,000
		Lãi đi vay	18,121,711,048
Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát (Phú Quốc)	Công ty con	Lãi đi vay	1,283,038,333
Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ	Công ty con	Doanh thu cho thuê mặt bằng	154,583,183

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

30, GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 như sau:

			Đvt VNĐ
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Số tiền</i>
<i>Phải thu khách hàng</i>			
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật XD Toàn Thịnh Phát	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	796,086,369
Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	151,299,000
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết	Xây dựng	<u>1,655,300,000</u>
TỔNG CỘNG			<u>2,602,685,369</u>
<i>Phải thu khác</i>			
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật XD Toàn Thịnh Phát	Công ty con	Cho mượn	110,000,000
Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ	Công ty con	Cho mượn	1,040,000,000
Trường Bam Bi	Công ty con	Cho mượn	742,513,764
Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận	Công ty con	Cho mượn	5,580,000,000
Công ty cổ phần Toàn Việt	Công ty liên kết	Cho mượn	2,000,000,000
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Các khoản khác	<u>30,407,038,380</u>
TỔNG CỘNG			<u>39,879,552,144</u>
<i>Phải trả cho người bán</i>			
Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	220,422,118
TỔNG CỘNG			<u>220,422,118</u>

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

31, SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG


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

32, CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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 tổng hợp giữa niên độ này,



Bà Trần Thị Nỉ
Kế toán trưởng



Ông Nguyễn Ngọc Mẫn
Tổng Giám đốc



Ngày 10 tháng 11 năm 2013