

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
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh các báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 30

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Ngày 30 tháng 9 năm 2013

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012
A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150)	100		1,034,595,604,429	1,239,824,647,163
I - Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	10,334,238,174	7,682,314,708
1. Tiền	111		10,334,238,174	7,682,314,708
II - Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	37,236,229,222	345,220,000,000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		37,236,229,222	345,220,000,000
III - Các khoản phải thu ngắn hạn	130		193,759,926,652	240,001,343,391
1. Phải thu khách hàng	131	7	99,088,558,131	120,293,964,230
2. Trả trước cho người bán	132	8	42,895,421,100	16,183,368,241
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng XD	134		-	2,045,681,593
5. Các khoản phải thu khác	135	9	54,165,018,016	102,475,578,737
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi(*)	139		(2,389,070,595)	(997,249,410)
IV - Hàng tồn kho	140		742,005,256,043	612,730,755,160
1. Hàng tồn kho	141	10	742,005,256,043	612,730,755,160
V - Tài sản ngắn hạn khác	150		51,259,954,338	34,190,233,904
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		5,263,345,560	4,025,979,057
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5,554,457,820	12,710,259,667
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	154		-	2,226,241,932
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	11	40,442,150,958	15,227,753,248
B. Tài sản dài hạn (200=210+220+240+250+260)	200		839,664,336,784	856,833,246,038
II - Tài sản cố định	220		652,706,234,684	599,015,549,050
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	240,896,156,057	189,942,779,753
- Nguyên giá	222		304,668,172,907	247,723,287,877
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(63,772,016,850)	(57,780,508,124)
3. Tài sản cố định vô hình	227	13	108,269,449,282	97,914,160,619
- Nguyên giá	228		110,998,930,681	99,941,179,289
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(2,729,481,399)	(2,027,018,670)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	15	303,540,629,345	311,158,608,678
III - Bất động sản đầu tư	240	14	-	96,392,284,099
- Nguyên giá	241		-	96,856,958,698
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	242		-	(464,674,599)
IV - Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		80,364,534,736	48,363,291,736
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	16	23,486,541,736	24,486,541,736
3. Đầu tư dài hạn khác	258	17	56,877,993,000	23,876,750,000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		77,166,942,959	80,888,597,096
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	18	64,978,449,656	62,660,562,535
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	31	9,291,375,397	5,321,913,398
3. Tài sản dài hạn khác	268		2,897,117,906	12,906,121,163
V - Lợi thế thương mại	269		29,426,624,405	32,173,524,057
TỔNG TÀI SẢN	270		1,874,259,941,215	2,096,657,893,201

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Ngày 30 tháng 9 năm 2013

Đơn vị: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012
A. Nợ phải trả (300=310+330)	300		1,554,902,245,444	1,700,867,377,160
I - Nợ ngắn hạn	310		770,966,264,053	701,058,601,066
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	19	334,271,080,065	348,087,782,964
2. Phải trả người bán	312	20	64,163,279,475	126,321,394,664
3. Người mua trả tiền trước	313	21	271,616,831,083	131,300,716,234
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	22	23,450,525,901	22,575,354,052
5. Phải trả người lao động	315		7,854,136,034	2,051,528,613
6. Chi phí phải trả	316	23	61,807,266,301	71,047,852,603
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	318		3,144,920,946	3,144,920,946
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	24	13,153,663,668	2,995,815,089
10. Dự phòng phải trả, ngắn hạn	320		438,020,018	688,675,811
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		(8,933,459,438)	(7,155,439,910)
II - Nợ dài hạn	330		783,935,981,391	999,808,776,094
4. Vay và nợ dài hạn	334	25	780,519,689,750	997,814,907,555
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		3,416,291,641	1,993,868,539
B. Vốn chủ sở hữu (400=410+430)	400		277,723,301,909	355,928,746,480
I - Vốn chủ sở hữu	410	26	277,723,301,909	355,928,746,480
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		396,741,270,000	396,741,270,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		7,739,072,000	7,739,072,000
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414		(69,897,897,134)	(68,244,320,800)
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		146,274,512	(4,670,651,649)
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	1,285,212,595
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(57,005,417,469)	23,078,164,334
C. Lợi ích của cổ đông thiểu số	500		41,634,393,863	39,861,769,561
Tổng nguồn vốn	440		1,874,259,941,215	2,096,657,893,201

Trần Thị Nỉ
Kế toán Trưởng

Ngày 08 tháng 11 năm 2013



Ông Nguyễn Ngọc Mẫn
Tổng Giám đốc

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

Đơn vị VNĐ

Chỉ 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	321,739,855,430	460,248,584,782
2. Các khoản giảm trừ	02	27	(1,853,344,132)	(1,809,917,301)
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		319,886,511,298	458,438,667,481
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	28	(280,568,772,838)	(373,305,133,197)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		39,317,738,460	85,133,534,284
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	24,491,924,579	98,158,417,043
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	29	(79,010,534,648)	(85,086,774,109)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		(79,001,559,867)	(89,064,789,150)
8. Chi phí bán hàng	24		(710,534,887)	(1,810,715,159)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		(52,511,644,496)	(53,404,973,042)
10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(68,423,050,992)	42,989,489,017
11. Thu nhập khác	31	30	11,681,592,550	3,156,811,544
12. Chi phí khác	32	30	(22,167,039,609)	(2,500,723,189)
13. Lỗ khác	40	30	(10,485,447,059)	656,088,355
14. Lợi nhuận từ công ty liên kết	45		-	-
14. Lỗ kế toán trước thuế	50		(78,908,498,051)	43,645,577,372
15. Thuế TNDN hiện hành	51	31	(3,859,039,690)	(9,723,681,476)
16. Thuế TNDN hoãn lại	52	31	3,969,461,999	1,507,047,848
17. Lỗ thuần sau thuế	60		(78,798,075,742)	35,428,943,744
Phân chia cho:				
17.1 Cổ đông thiểu số			1.282.472.239	85.406.748
17.2 Cổ đông công ty mẹ			(80.080.547.981)	35.343.536.996
18. Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu			(2.018)	969

Trần Thị Nỉ
Kế toán Trưởng

Ngày 08 tháng 11 năm 2013



Ông Nguyễn Ngọc Mẫn
Tổng Giám đốc


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		(78,908,498,051)	43,645,577,372
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao tài sản cố định	02		13,447,888,053	22,654,756,501
Các khoản dự phòng	03		1,141,165,392	(5,427,114,052)
Lỗ từ hoạt động đầu tư	05		114,265,151,617	(17,851,370,034)
Chi phí lãi vay	06	29	79,001,559,867	89,064,789,150
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		128,947,266,879	132,086,638,937
Giảm các khoản phải thu	09		44,212,439,299	38,957,948,236
Tăng hàng tồn kho và chi phí cho các dự án bất động sản đang xây dựng	10		(129,274,500,883)	8,541,150,074
Tăng các khoản phải trả	11		127,831,027,734	6,369,673,519
Tăng các khoản chi phí trả trước	12		(692,966,340)	(35,279,068,814)
Lãi tiền vay đã trả	13		(168,723,373,878)	(175,213,488,271)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	31	(8,235,098,463)	(41,411,466,851)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(3,433,380,464)	(3,842,916,452)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(9,368,586,119)	(69,791,529,622)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(59,972,881,637)	(475,293,058,813)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22		8,387,403,190	783,228,233
Tiền chi để đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(89,727,472,222)	(267,067,625,383)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		364,710,000,000	500,060,685,383
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		19,735,380,960	36,943,789,925
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		243,132,430,291	(204,572,980,655)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		1,300,085,989,652	1,122,463,787,006
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1,531,197,910,356)	(871,706,839,570)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		0	(2,384,000)


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

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013	Tại ngày 30 tháng 9 năm 2012
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(231,111,920,704)	250,754,563,436
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		2,651,923,466	(23,609,946,841)
Tiền đầu năm	60		7,682,314,708	31,662,817,299
Ảnh hưởng của thay đổi tỉ giá quy đổi ngoại tệ	61		0	
Tiền cuối năm	70	5	10,334,238,174	8,052,870,458


 Trần Thị Nỉ
 Kế toán Trưởng

Ngày 08 tháng 11 năm 2013




 Ông Nguyễn Ngọc Mẫn
 Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III 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 14 công ty con và 3 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2012 có 13 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 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. Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được trình bày bằng ngàn 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 30 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
Quý III năm 2013

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, bằng 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. 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 30 tháng 9 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2013

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 năm. 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2013

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.

3.10 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2013

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 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 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2013

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 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 30 tháng 9 năm 2012, Công ty không hợp nhất phần lợi ích của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh cùng kỳ của các công ty liên kết do các công ty này đang trong giai đoạn đầu tư nên kết quả kinh doanh ảnh hưởng không trọng yếu.

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.

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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2013

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 giá bình quân liên ngân hàng 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 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 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2013

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.

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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2013

- 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.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2013

5. TIỀN

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Tiền gửi ngân hàng	1,092,608,918	688,522,929
Tiền mặt tại quỹ	9,241,629,256	6,993,791,779
TỔNG CỘNG	<u>10,334,238,174</u>	<u>7,682,314,708</u>

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Tiền gửi có kỳ hạn	5,526,229,222	6,100,000,000
Đầu Tư Ngắn Hạn Công ty CP Sacomreal	22,500,000,000	321,500,000,000
Đầu tư ngắn hạn Công ty CP Toàn Thành Tâm	8,160,000,000	
Đầu Tư Ngắn Hạn Công ty Thành Thành Công		16,570,000,000
Đầu tư ngắn hạn khác	1,050,000,000	1,050,000,000
TỔNG CỘNG	<u>37,236,229,222</u>	<u>345,220,000,000</u>

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Phải thu tiền bán căn hộ	16,814,702,117	17,208,308,419
Phải thu từ hợp đồng xây dựng	25,821,103,774	93,860,765,029
Phải thu chuyển nhượng Bất Động Sản	2,998,261,600	
Các khoản phải thu thương mại và dịch vụ	53,360,079,061	35,349,890,782
Phải thu khác	94,411,579	
TỔNG CỘNG	<u>99,088,558,131</u>	<u>146,418,964,230</u>

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 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	36,824,150,137	7,290,972,810
Trả trước cho nhà cung cấp hàng hóa và dịch vụ	4,925,580,847	8,892,395,431
Trả trước khác	1,145,690,116	
TỔNG CỘNG	<u>42,895,421,100</u>	<u>16,183,368,241</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2013

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Công ty CP SX TM DV Toàn Thành Tâm	3,535,438,888	870,000,000
Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	3,253,020,834	34,906,779,169
Phải thu ủy thác đầu tư	15,051,180,000	34,067,961,000
Phải thu tiền lãi cho vay	933,173,585	641,176,211
Phải thu dự án mỏ đá Sơn Trà		14,281,353,564
Phải thu Quỹ VF2 tiền vốn đầu tư do Quỹ giải thể		4,350,141,406
Phải thu cổ tức		121,174,000
Phải thu từ bán cổ phiếu		15,584,000,000
Phải thu tiền thuế TNCN	8,115,849	
Phải thu tiền bán quyền sử dụng đất	1,747,617,600	2,587,617,600
Các khoản khác	29,636,471,260	2,367,306,787
TỔNG CỘNG	<u>54,165,018,017</u>	<u>109,777,509,737</u>

10. HÀNG TỒN KHO

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Thành phẩm	3,745,046,749	2,793,804,070
Hàng hóa	5,232,662,038	8,534,666,392
Sản phẩm dở dang	731,865,358,274	599,603,413,685
Vật liệu xây dựng	1,099,625,259	1,740,553,290
Công cụ, dụng cụ	62,563,723	58,317,723
TỔNG CỘNG	<u>742,005,256,043</u>	<u>612,730,755,160</u>

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Các khoản tạm ứng cho nhân viên phục vụ cho mục đích sản xuất kinh doanh	40,266,746,978	14,705,763,812
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	175,403,980	521,989,436
TỔNG CỘNG	<u>40,442,150,958</u>	<u>15,227,753,248</u>

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị quản lý	Vườn cây lâu năm	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá							
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2012	169,029,352,544	20,232,694,532	51,511,639,709	6,684,320,983	75,604,600	189,675,509	247,723,287,877
Tăng trong năm	97,930,439,183	(133,246,011)	129,390,361	282,576,054	-	103,854,545	98,313,014,132
Giảm trong năm	(22,675,035,961)	(1,329,568,688)	(15,693,126,458)	(1,654,780,745)	-	(15,617,250)	(41,368,129,102)
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2013	244,284,755,766	18,769,879,833	35,947,903,612	5,312,116,292	75,604,600	277,912,804	304,668,172,907
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2012	(27,227,540,888)	(8,549,874,220)	(16,712,065,331)	(5,216,544,955)	(61,942,016)	(12,540,714)	(57,780,508,124)
Tăng trong năm	(6,260,478,919)	(1,570,514,895)	(3,285,594,657)	(741,095,225)	(11,340,693)	(33,623,032)	(11,902,647,421)
Giảm trong năm	40,915,128	713,752,305	4,046,278,516	1,106,722,242	-	3,470,504	5,911,138,695
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2013	(33,447,104,679)	(9,406,636,810)	(15,951,381,472)	(4,850,917,938)	(73,282,709)	(42,693,242)	(63,772,016,850)
Giá trị còn lại							
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2012	141,801,811,656	11,682,820,312	34,799,574,378	1,467,776,028	13,662,584	177,134,795	189,942,779,753
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2013	210,837,651,087	9,363,243,023	19,996,522,140	461,198,354	2,321,891	235,219,562	240,896,156,057

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>ĐVT VNĐ</i>		
Nguyên giá	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2012	97,662,805,095	2,278,374,194	99,941,179,289
Tăng trong năm	26,740,772,608	-	26,740,772,608
Giảm trong năm	(15,648,021,216)	(35,000,000)	(15,683,021,216)
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2013	108,755,556,487	2,243,374,194	110,998,930,681
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2012	(1,116,509,746)	(910,508,924)	(2,027,018,670)
Tăng trong năm	(428,759,568)	(302,175,377)	(730,934,945)
Giảm trong năm	-	28,472,216	28,472,216
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2013	(1,545,269,314)	(1,184,212,085)	(2,729,481,399)
Giá trị còn lại			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2012	96,546,295,349	1,367,865,270	97,914,160,619
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2013	107,210,287,173	1,059,162,109	108,269,449,282

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đvt VNĐ</i>		
Nguyên giá	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Cơ sở hạ tầng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2012	76,611,830,289	20,245,128,409	96,856,958,698
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	(76,611,830,289)	(20,245,128,409)	(96,856,958,698)
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2013	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2012	(262,223,316)	(202,451,283)	(464,674,599)
Tăng trong năm	(611,854,404)	(202,451,283)	(814,305,687)
Giảm trong năm	874,077,720	404,902,566	1,278,980,286
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2013	-	-	-
Giá trị còn lại			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2012	76,349,606,973	20,042,677,126	96,392,284,099
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2013	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Quý III năm 2013

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Dự án khu du lịch Nam Bãi Trường – Phú Quốc	13,336,999,996	13,336,999,995
Dự án khu biệt thự Long Bình Tân – Giai đoạn 3	33,657,502,442	32,903,667,426
Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai	21,127,056,503	12,075,174,164
Dự án The Pegasus Resort Kê Gà	41,441,444,258	81,095,757,697
Khu phụ trợ dự án Pegasus Residence 2	6,982,319,478	6,977,195,478
Dự án khu phức hợp Vịnh Đầm – Phú Quốc	151,263,099,069	138,610,152,306
Dự án mở rộng Trường Lê Quý Đôn		3,776,850,000
Dự án Trường TH-THCS-THPT APC	24,894,067,019	17,565,792,373
Các công trình khác	10,838,140,580	4,817,019,239
TỔNG CỘNG	303,540,629,345	311,158,608,678

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 30 tháng 9 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 thực 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	92.50
(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	68.89
(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 MIỀN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2013

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 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 cổ phần Toàn Việt	Bất động sản	Trước hoạt động	40.00	15,000,000,000	40.00	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 (**)	Thương mại, dịch vụ	Trước hoạt động	39.60	2,398,740,736	39.60	2,398,740,736
Tổng cộng				24,486,541,736		24,486,541,736

(*) Trình bày lại số liệu đầu năm từ khoản mục "Đầu tư dài hạn khác" sang khoản mục "Đầu tư vào công ty liên kết" cho phù hợp với qui định hiện hành (xem thuyết minh số 17).

(**) Công ty chưa góp vốn đủ và chỉ ảnh hưởng đáng kể.

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

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 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
Đầu tư cổ phiếu Công ty Tín Việt	33,001,243,000	
TỔNG CỘNG	<u>56,877,993,000</u>	<u>23,876,750,000</u>

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Số dư đầu kỳ	62,660,562,535	49,813,245,743
Tăng trong kỳ	16,151,694,410	146,650,899,260
Chi phí phân bổ trong kỳ	(13,833,807,289)	(23,135,214,298)
Điều chỉnh sang tài khoản khác		-
Số dư cuối kỳ	<u>64,978,449,656</u>	<u>173,328,930,705</u>

19. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Vay ngắn hạn ngân hàng	283,157,817,839	283,804,239,865
Nợ vay dài hạn ngân hàng và trái phiếu đến hạn trả	51,113,262,226	64,283,543,099
TỔNG CỘNG	<u>334,271,080,065</u>	<u>64,283,543,099</u>

20. 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	5,299,479,973	5,157,332,623
Thuế giá trị gia tăng	15,690,485,286	13,336,293,652
Thuế thu nhập cá nhân	2,459,696,642	1,854,621,845
Các loại thuế khác	864,000	864,000
TỔNG CỘNG	<u>23,450,525,901</u>	<u>20,349,112,120</u>

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đvt VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Chi phí lãi vay	20,056,599,633	52,315,487,876
Chi phí xây dựng, thầu phụ	32,732,701,680	14,949,646,114
Các khoản khác	9,017,964,988	3,782,718,613
TỔNG CỘNG	<u>61,807,266,301</u>	<u>71,047,852,603</u>

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ KHÁC

	Đvt VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Phải trả BHXH, BHYT, bảo hiểm thất nghiệp	1,014,914,039	1,529,331,187
Phải trả cổ tức cho cổ đông	129,452,250	549,670,226
Các khoản khác	12,009,297,381	916,813,676
TỔNG CỘNG	<u>13,153,663,670</u>	<u>2,995,815,089</u>

23. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

	Đvt VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Số dư đầu kỳ	(7,155,439,910)	(7,365,643,343)
Tăng trong kỳ	1,784,602	4,772,370,208
Chi phí phân bổ trong kỳ	(1,779,804,130)	(4,562,166,775)
Số dư cuối kỳ	<u>(8,933,459,438)</u>	<u>(7,155,439,910)</u>

24. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Đvt VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Vay dài hạn (a)	530,519,689,750	447,814,907,555
Trái phiếu thường (b)	250,000,000,000	550,000,000,000
TỔNG CỘNG	<u>780,519,689,750</u>	<u>997,814,907,555</u>

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

(a) Vay dài hạn

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	30/09/2013 VNĐ	31/12/2012 VNĐ
Vay dài hạn không có đảm bảo					
• Cá nhân	VNĐ	12.96%	2016	295,830,000	2,665,561,374
Vay dài hạn có đảm bảo					
• Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín					
- Hợp đồng LD 1212400999	VNĐ	14.0%-16.5%		-	167,784,376,851
- Hợp đồng LD 1202000010	VNĐ	14.0%-16.5%	2015	47,822,373,636	103,933,068,632
- Hợp đồng LD 1201900212	VNĐ	16.0%	2016	99,400,000,000	100,000,000,000
- Hợp đồng LD 1011600191	VNĐ	16.0%-17.5%	2020	66,302,000,000	73,802,000,000
- Hợp đồng LD 0002489	VNĐ	16.6%-19.6%	2015	2,142,080,924	5,321,189,099
• Quỹ Đầu tư và Phát triển Đồng Nai					
- Hợp đồng 134/2009/HĐTD/ĐT	VNĐ	8.4%	2018	25,000,000,000	30,000,000,000
• Ngân hàng TMCP Á Châu					
- Hợp đồng BĐI.DN.02.010713/MMLC-HĐHV	VNĐ	14.0%	2019	266,848,750,492	
• Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam					
- Hợp đồng 2012059/KHDN/NHNT	VNĐ	13.0%	2017	22,708,654,698	28,568,654,698
• Ngân hàng VID Public Bank					
- Hợp đồng CLC/CL/09/022	VNĐ	10.8%-17.4%		-	23,600,000
				530,223,859,750	509,432,889,280
				530,519,689,750	512,098,450,654

(b) Trái phiếu dài hạn đã phát hành

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	30/09/2013 VNĐ	31/12/2012 VNĐ
Trái phiếu dài hạn đã phát hành					
• Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	VNĐ	14.0%	2014	250,000,000,000	550,000,000,000
				250,000,000,000	550,000,000,000

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 III năm 2013

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc nguồn vốn	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư, ngày 31 tháng 12 năm 2012	396,741,270,000	7,739,072,000	(69,897,897,134)	(4,670,651,649)	1,285,212,595	23,078,164,334	354,275,170,146
Số đầu năm	-	-	-	-	-	(80,080,547,981)	(80,080,547,981)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	(3,033,822)	(3,033,822)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi, dự phòng tài chính	-	-	-	4,816,926,161	(1,285,212,595)	-	3,531,713,566
Điều chỉnh tăng/giảm các quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Chi quỹ trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 30 tháng 9 năm 2013	396,741,270,000	7,739,072,000	(69,897,897,134)	146,274,512	-	(57,005,417,469)	277,723,301,909

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý.III năm 2013

25.2 Cổ phiếu

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

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ

Đvt VNĐ

	9 tháng	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 30 tháng 9 năm 2012
Doanh thu gộp	321,739,855,430	460,248,584,782
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng</i>	100,453,448,118	301,151,334,483
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	96,135,362	9,289,722,793
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	117,556,116,314	90,797,642,960
<i>Doanh thu bất động sản</i>	103,634,155,636	59,009,884,546
Các khoản giảm trừ		
<i>Hàng bán trả lại</i>	(1,749,665,768)	(1,809,917,301)
<i>Giảm giá hàng bán</i>	(103,678,364)	
Doanh thu thuần	319,886,511,298	458,438,667,481
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng</i>	100,453,448,118	301,151,334,483
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	96,135,362	9,289,722,793
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	116,897,338,804	90,253,583,841
<i>Doanh thu bất động sản</i>	102,439,589,014	57,744,026,364

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đvt VNĐ

	9 tháng	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 30 tháng 9 năm 2012
Lãi cho các công ty vay	21,995,916,941	55,090,254,098
Lãi tiền gửi ngân hàng	1,925,614,818	3,212,724,934
Lãi kinh doanh chứng khoán		39,559,033,047
Cổ tức	43,620	76,000
Các khoản khác	570,349,200	296,328,964
Tổng cộng	24,491,924,579	98,158,417,043

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý III năm 2013

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đvt VNĐ

	9 tháng	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 30 tháng 9 năm 2012
Giá vốn từ các hợp đồng xây dựng	92,261,327,938	267,444,541,034
Giá vốn thu bán hàng hóa	99,697,669	7,062,400,829
Giá vốn cung cấp dịch vụ	73,163,546,106	51,836,815,596
Giá vốn bất động sản	115,044,201,125	46,961,375,738
Tổng cộng	280,568,772,838	373,305,133,197

28. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đvt VNĐ

	9 tháng	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 30 tháng 9 năm 2012
Lãi vay	79,001,559,867	89,064,789,150
Lỗ kinh doanh chứng khoán		1,057,854,550
Hoàn nhập trích lập dự phòng đầu tư chứng khoán		(5,454,000,000)
Các khoản khác	8,974,781	418,130,409
Tổng cộng	79,010,534,648	85,086,774,109

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đvt VNĐ

	9 tháng	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 30 tháng 9 năm 2012
Thu nhập khác	11,681,592,550	3,156,811,544
Tiền thu thanh lý tài sản cố định	8,387,403,190	783,228,233
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng		692,308,697
Các khoản khác	3,294,189,360	1,681,274,614
Chi phí khác	(22,167,039,609)	(2,500,723,189)
Chi phí và giá trị còn lại thanh lý tài sản cố định	(13,647,900,892)	(509,535,730)
Các khoản khác	(8,519,138,717)	(1,991,187,459)
Lãi thuần	(10,485,447,059)	656,088,355

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

30. 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 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.

30.1 Thuế TNDN hiện hành

	Đvt VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Lợi nhuận trước thuế	(78,908,498,051)	35,379,205,275
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận trước thuế		28,610,369,624
<i>Điều chỉnh tăng</i>		
Các khoản chi không có hóa đơn hợp lệ	915,579,654	2,586,905,247
Chi phí trích trước chưa được khấu trừ	2,237,861,450	1,432,885,108
Lợi nhuận nội bộ chịu thuế chưa thực hiện		7,726,481,644
Các khoản lỗ của các công ty con	88,956,105,335	20,783,342,184
Chi phí phải trả		2,608,241
Phân bổ lợi thế thương mại	2,882,813,607	3,830,160,081
<i>Điều chỉnh giảm</i>		
Lợi nhuận từ hoạt động giáo dục được hưởng ưu đãi thuế	(9,613,948,046)	(7,630,762,881)
Lợi nhuận nội bộ chịu thuế chưa thực hiện	15,877,847,997	
Lãi nội bộ chịu thuế khi mua lại vốn từ Toàn Thịnh Phát Bình Thuận	4,830,484,842	
Chi phí trích trước năm trước được khấu trừ trong năm	(348,023,577)	
Thu nhập cổ tức	(30,020)	(121,250,000)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	26,830,193,191	63,989,574,899
Lỗ các năm trước chuyển sang	2,884,862	(7,676,308,651)
Thu nhập chịu thuế ước tính	26,833,078,053	56,313,266,248
<i>Trong đó:</i>		
Lợi nhuận chịu thuế ước tính từ hoạt động giáo dục	18,589,325,588	15,732,050,363
Lợi nhuận chịu thuế ước tính từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(27,264,636)	10,843,200,626
Lợi nhuận chịu thuế ước tính từ hoạt động khác	8,243,752,462	28,429,666,878

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành	3,919,870,675	11,391,421,919
Điều chỉnh thuế TNDN của năm trước	(60,830,986)	(165,711,324)
Thuế TNDN được giảm		(12,503,100)
Thuế TNDN ước tính trong kỳ	3,859,039,689	11,213,207,495
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	9,675,538,746	64,049,004,810
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(8,235,098,463)	(70,104,879,677)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ (Thuyết minh số 20)	5,299,479,973	5,157,332,628

30.2 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 9 tháng năm 2013 thể hiện như sau:

Đvt VNĐ

	<u>Bảng cân đối kế toán</u> <u>hợp nhất giữa niên độ</u>		<i>Ghi nợ trong kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>	
Tài sản thuế TNDN hoãn lại			
Các khoản lỗ tính thuế			
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	9,291,375,397	5,321,913,398	(3,969,461,999)
TỔNG CỘNG	9,291,375,397	5,321,913,398	

31. SỐ LIỆU TƯƠNG ƯNG

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 nay.

32. 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.



Trần Thị Nỉ
Kế toán trưởng



Ông Nguyễn Ngọc Mẫn
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 11 năm 2013