

**TOÀN THỊNH PHÁT**

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

**Ngày 30 tháng 9 năm 2015**

## MỤC LỤC

|  | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ                 | 3 – 6        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | 7 – 8        |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ           | 9 – 10       |
| Thuyết minh các báo cáo tài chính hợp nhất                 | 11 - 39      |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Ngày 30 tháng 9 năm 2015

Đvt: VND

| Chỉ tiêu  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ<br>Tại ngày<br>30/09/2015 | Số đầu năm<br>Tại ngày<br>31/12/2014 |
|---|------------|-------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>  |            |             |                                      |                                      |
| <b>A. Tài sản ngắn hạn<br/>(100=110+120+130+140+150)</b>              | <b>100</b> |             | <b>863,343,724,624</b>               | <b>938,399,271,561</b>               |
| <b>I - Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                         | <b>110</b> | <b>5</b>    | <b>6,182,745,129</b>                 | <b>38,037,934,670</b>                |
| 1. Tiền   | 111        |             | 6,182,745,129                        | 23,337,934,670                       |
| 2. Các khoản tương đương tiền   | 112        |             | -                                    | 14,700,000,000                       |
| <b>II - Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                       | <b>120</b> |             | <b>8,877,976,100</b>                 | <b>9,000,000,000</b>                 |
| 1. Chứng khoán và công cụ tài chính kinh doanh                        | 121        |             | -                                    | -                                    |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)                       | 122        |             | -                                    | -                                    |
| 3. Đầu tư ngắn hạn khác   | 123        | 6           | 8,877,976,100                        | 9,000,000,000                        |
| <b>III - Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                              | <b>130</b> |             | <b>401,306,786,270</b>               | <b>496,383,043,256</b>               |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                                   | 131        | 7           | 199,888,310,962                      | 281,937,227,443                      |
| 2. Trả trước cho người bán  | 132        |             | 53,944,983,142                       | 82,129,623,335                       |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn   | 133        |             | -                                    | -                                    |
| 4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng XD                                  | 134        |             | -                                    | -                                    |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                                       | 135        | 8a          | 44,300,000,000                       | 30,165,000,000                       |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác   | 136        | 9a          | 103,213,992,166                      | 102,460,745,371                      |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi(*)                              | 137        |             | (40,500,000)                         | (309,552,893)                        |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý  | 139        |             | -                                    | -                                    |
| <b>IV - Hàng tồn kho</b>  | <b>140</b> |             | <b>429,327,312,926</b>               | <b>380,621,885,305</b>               |
| 1. Hàng tồn kho   | 141        | 10          | 452,266,818,345                      | 380,621,885,305                      |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho(*)                                  | 149        |             | (22,939,505,419)                     | -                                    |
| <b>V - Tài sản ngắn hạn khác</b>                                      | <b>150</b> |             | <b>17,648,904,199</b>                | <b>14,356,408,330</b>                |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn   | 151        |             | 1,476,372,005                        | 4,113,909,364                        |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ  | 152        |             | 16,161,992,676                       | 9,767,293,303                        |
| 3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước                                | 153        |             | 10,539,518                           | 475,205,663                          |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ                         | 154        |             | -                                    | -                                    |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác  | 155        |             | -                                    | -                                    |
| <b>B. Tài sản dài hạn</b><br><b>(200=210+220+230+240+250+260+269)</b> | <b>200</b> |             | <b>853,429,290,602</b>               | <b>878,213,606,830</b>               |
| <b>I - Các khoản phải thu dài hạn</b>                                 | <b>210</b> |             | <b>95,378,139,012</b>                | <b>19,865,445,096</b>                |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                                    | 211        | 7           | 5,125,000,000                        | 10,125,000,000                       |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn                                    | 212        |             | -                                    | -                                    |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc                                 | 213        |             | -                                    | -                                    |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn  | 214        |             | -                                    | -                                    |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn  | 215        | 8b          | -                                    | 250,000,000                          |
| 6. Phải thu dài hạn khác  | 216        | 9b          | 90,253,139,012                       | 9,490,445,096                        |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Ngày 30 tháng 9 năm 2015


| Chỉ tiêu                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ<br>Tại ngày<br>30/09/2015 | Số đầu năm<br>Tại ngày<br>31/12/2014 |
|--|------------|-------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)       | 219        |             | -                                    | -                                    |
| <b>II - Tài sản cố định</b>                    | <b>220</b> |             | <b>211,792,932,074</b>               | <b>395,721,586,396</b>               |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                    | 221        | 11          | 125,423,868,252                      | 275,657,616,579                      |
| - Nguyên giá                                   | 222        |             | 150,088,782,771                      | 335,522,088,062                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế(*)                    | 223        |             | (24,664,914,519)                     | (59,864,471,483)                     |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính              | 224        | 12          | 54,608,206,265                       | -                                    |
| - Nguyên giá                                   | 225        |             | 58,786,542,514                       | -                                    |
| - Giá trị hao mòn lũy kế(*)                    | 226        |             | (4,178,336,249)                      | -                                    |
| 3. Tài sản cố định vô hình                     | 227        | 13          | 31,760,857,557                       | 120,063,969,817                      |
| - Nguyên giá                                   | 228        |             | 33,512,967,368                       | 123,876,168,384                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế(*)                    | 229        |             | (1,752,109,811)                      | (3,812,198,567)                      |
| <b>III - Bất động sản đầu tư</b>               | <b>230</b> | <b>14</b>   | <b>206,842,558,264</b>               | <b>193,446,834,838</b>               |
| - Nguyên giá                                   | 231        |             | 214,532,531,270                      | 196,888,791,440                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế(*)                    | 232        |             | (7,689,973,006)                      | (3,441,956,602)                      |
| <b>IV - Tài sản dài hạn dở dang</b>            | <b>240</b> |             | <b>-</b>                             | <b>51,682,577,646</b>                |
| 1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | -                                    | -                                    |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 242        | 15          | -                                    | 51,682,577,646                       |
| <b>V - Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>  | <b>250</b> |             | <b>313,603,605,645</b>               | <b>178,497,072,685</b>               |
| 1. Đầu tư vào công ty con                      | 251        | 16.1        | -                                    | -                                    |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh     | 252        | 16.2        | 174,203,722,645                      | 55,302,027,234                       |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác              | 253        | 17          | 136,399,883,000                      | 123,195,045,451                      |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn(*)        | 254        |             | -                                    | -                                    |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn             | 255        |             | 3,000,000,000                        | -                                    |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                | <b>260</b> |             | <b>10,922,492,907</b>                | <b>28,816,585,881</b>                |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 261        |             | 4,298,137,650                        | 19,845,708,637                       |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại              | 262        |             | 6,624,355,257                        | 8,970,877,244                        |
| 3. Thiết bị phụ tùng thay thế dài hạn          | 263        |             | -                                    | -                                    |
| 4. Tài sản dài hạn khác                        | 268        |             | -                                    | -                                    |
| <b>VII - Lợi thế thương mại</b>                | <b>269</b> |             | <b>14,889,562,700</b>                | <b>10,183,504,288</b>                |
| <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                            | <b>270</b> |             | <b>1,716,773,015,226</b>             | <b>1,816,612,878,391</b>             |
| <b>NGUỒN VỐN</b>                               |            |             |                                      |                                      |
| <b>A. Nợ phải trả (300=310+330)</b>            | <b>300</b> |             | <b>1,262,972,917,974</b>             | <b>1,272,900,730,323</b>             |
| <b>I - Nợ ngắn hạn</b>                         | <b>310</b> |             | <b>538,349,719,126</b>               | <b>585,137,050,539</b>               |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311        |             | 82,093,120,742                       | 93,550,656,655                       |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312        |             | 79,747,818,648                       | 87,604,996,742                       |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước         | 313        | 19          | 12,385,370,716                       | 31,945,091,586                       |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314        |             | 4,050,236,369                        | 2,606,355,830                        |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        | 20          | 40,563,180,569                       | 34,258,619,756                       |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                    | 316        |             | -                                    | -                                    |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Ngày 30 tháng 9 năm 2015

| Chỉ tiêu                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ<br>Tại ngày<br>30/09/2015 | Số đầu năm<br>Tại ngày<br>31/12/2014 |
|--|------------|-------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD  | 317        |             | -                                    |                                      |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn           | 318        |             | 230,862,203                          | 2,676,427,078                        |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | 21a         | 13,928,747,492                       | 27,697,763,039                       |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn          | 320        | 18          | 315,279,330,827                      | 312,791,762,797                      |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                 | 321        |             | 1,042,254,248                        | 1,874,229,512                        |
| 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi                   | 322        | 22          | (10,971,202,688)                     | (9,868,852,456)                      |
| 13. Quỹ bình ổn giá                            | 323        |             | -                                    |                                      |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ | 324        |             | -                                    |                                      |
| <b>II - Nợ dài hạn</b>                         | <b>330</b> |             | <b>724,623,198,848</b>               | <b>687,763,679,784</b>               |
| 1. Phải trả dài hạn người bán                  | 331        |             | -                                    | -                                    |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn            | 332        |             | 199,998,286,289                      | 5,000,000,000                        |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                    | 333        |             | -                                    | -                                    |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh           | 334        |             | -                                    | -                                    |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                     | 335        |             | -                                    | -                                    |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn            | 336        |             | -                                    | -                                    |
| 7. Phải trả dài hạn khác                       | 337        | 21b         | 25,191,951,117                       | 20,994,607,985                       |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        | 23          | 499,432,961,442                      | 661,769,071,799                      |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                       | 339        |             | -                                    | -                                    |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                            | 340        |             | -                                    | -                                    |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả            | 341        |             | -                                    | -                                    |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                  | 342        |             | -                                    | -                                    |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ       | 343        |             | -                                    | -                                    |
| <b>B. Vốn chủ sở hữu (400=410+430)</b>         | <b>400</b> |             | <b>453,681,033,316</b>               | <b>427,619,294,566</b>               |
| <b>I - Vốn chủ sở hữu</b>                      | <b>410</b> | <b>24</b>   | <b>453,681,033,316</b>               | <b>427,619,294,566</b>               |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                   | 411        |             | 416,581,050,000                      | 416,575,520,000                      |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | -                                    | -                                    |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b       |             | -                                    | -                                    |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412        |             | 7,739,072,000                        | 7,739,072,000                        |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu            | 413        |             | -                                    | -                                    |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                     | 414        |             | -                                    | -                                    |
| 5. Cổ phiếu quỹ (*)                            | 415        |             | -                                    | -                                    |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản             | 416        |             | -                                    | -                                    |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                  | 417        |             | -                                    | -                                    |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418        |             | -                                    | 88,645,814                           |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp             | 419        |             | -                                    | -                                    |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu              | 420        |             | -                                    | -                                    |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          | 421        |             | 29,360,911,316                       | 3,216,056,752                        |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 3,216,056,752                        | 1,684,090,366                        |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 26,144,854,564                       | 1,531,966,386                        |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                      | 422        |             | -                                    | -                                    |

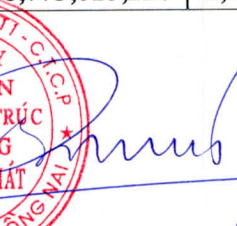
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Ngày 30 tháng 9 năm 2015

| Chỉ tiêu                               | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ<br>Tại ngày<br>30/09/2015 | Số đầu năm<br>Tại ngày<br>31/12/2014 |
|--|------------|-------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>II - Nguồn kinh phí và quỹ khác</b> | <b>430</b> |             | -                                    | -                                    |
| 1. Nguồn kinh phí                      | 431        |             | -                                    | -                                    |
| 2. Nguồn kinh phí hình thành TSCĐ      | 432        |             | -                                    | -                                    |
| <b>C. Lợi ích của cổ đông thiểu số</b> | <b>500</b> |             | <b>119,063,936</b>                   | <b>116,092,853,502</b>               |
| <b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>                  | <b>440</b> |             | <b>1,716,773,015,226</b>             | <b>1,816,612,878,391</b>             |

  
 Trần Thị Ni  
 Kế toán Trưởng

Ngày 06 tháng 11 năm 2015



  
 Ông Phạm Điền Trung  
 Q. Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý III năm 2015

Đơn VNĐ

| Chỉ tiêu  | Mã số     | Thuyết minh | Từ ngày 01/01/2015 đến 30/09/2015 | Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014 |
|---|-----------|-------------|-----------------------------------|--|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                 | 01        | 25          | 446,047,790,418                   | 384,092,971,886                        |
| 2. Các khoản giảm trừ                                     | 02        |             | 17,758,433,270                    | 18,576,596,458                         |
| <b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>10</b> |             | <b>428,289,357,148</b>            | <b>365,516,375,428</b>                 |
| 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                   | 11        | 26          | 358,181,464,896                   | 273,126,404,290                        |
| <b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>   | <b>20</b> |             | <b>70,107,892,252</b>             | <b>92,389,971,138</b>                  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                          | 21        |             | 123,806,292,972                   | 66,934,052,260                         |
| 7. Chi phí hoạt động tài chính                            | 22        | 27          | 93,269,435,786                    | 133,724,121,668                        |
| <i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>                          | 23        |             | 79,750,927,238                    | 83,007,721,687                         |
| 8. Chí phí bán hàng                                       | 25        |             | 7,299,289,319                     | 1,789,711,969                          |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                           | 26        |             | 47,470,398,685                    | 42,535,589,442                         |
| <b>10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh</b>               | <b>30</b> |             | <b>45,875,061,434</b>             | <b>(18,725,399,681)</b>                |
| 11. Thu nhập khác   | 31        | 28          | 7,384,196,308                     | 44,563,795,821                         |
| 12. Chi phí khác  | 32        | 28          | 10,248,181,728                    | 15,055,559,410                         |
| <b>13. Lỗ khác</b>  | <b>40</b> |             | <b>(2,863,985,420)</b>            | <b>29,508,236,411</b>                  |
| 14. Lợi nhuận từ công ty liên kết                         | 45        |             | (1,240,138,608)                   | -                                      |
| <b>14. Lãi kế toán trước thuế</b>                         | <b>50</b> |             | <b>41,770,937,406</b>             | <b>10,782,836,730</b>                  |
| 15. Thuế TNDN hiện hành                                   | 51        | 29.1        | 2,301,648,524                     | 2,944,949,266                          |
| 16. Thuế TNDN hoãn lại                                    | 52        | 29.2        | 2,346,521,987                     | 4,183,205,572                          |
| <b>17. Lãi thuần sau thuế</b>                             | <b>60</b> |             | <b>37,122,766,895</b>             | <b>3,654,681,892</b>                   |
| <i>Phân chia cho</i>                                      |           |             |                                   |  |
| 17.1 Cổ đông thiểu số                                     |           |             | 10,627,912,335                    | 3,188,327,735                          |
| 17.2 Cổ đông công ty mẹ                                   |           |             | 26,494,854,560                    | 466,354,157                            |
| 18. Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu                          | 70        |             | 668                               | 12                                     |

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý III năm 2015



Trần Thị Ni  
Kế toán Trưởng

Ngày 06 tháng 11 năm 2015

  
Ông Phạm Điền Trung  
Q. Tổng Giám đốc



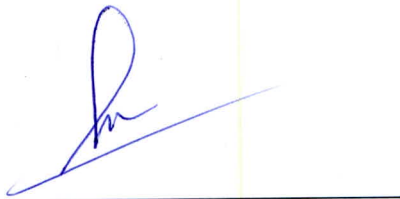
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Quý III năm 2015

*Đvt VNĐ*

| Chỉ tiêu  | Mã số     | Thuyết minh | Từ ngày 01/01/2015 đến 30/09/2015 | Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014 |
|---|-----------|-------------|-----------------------------------|--|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                     |           |             |                                   |  |
| <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                   | <b>01</b> |             | <b>41,770,937,406</b>             | <b>10,782,836,730</b>                  |
| Điều chỉnh cho các khoản  |           |             |                                   |  |
| Khấu hao tài sản cố định  | 02        |             | 13,066,627,560                    | 14,409,432,795                         |
| Các khoản dự phòng  | 03        |             | 21,838,477,262                    | 1,028,765,170                          |
| Lãi chênh lệch tỉ giá hối đoái chưa thực hiện                         | 04        |             | -                                 | -                                      |
| Lãi từ hoạt động đầu tư   | 05        |             | (119,026,544,423)                 | 277,690,589,107                        |
| Chi phí lãi vay   | 06        |             | 79,750,927,238                    | 83,007,721,687                         |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>  | <b>08</b> |             | <b>37,400,425,043</b>             | <b>386,919,345,489</b>                 |
| Tăng các khoản phải thu   | 09        |             | 30,134,104,722                    | (27,050,470,361)                       |
| Tăng hàng tồn kho và chi phí cho các dự án bất động sản đang xây dựng | 10        |             | (71,644,933,040)                  | (7,568,401,836)                        |
| Tăng các khoản phải trả   | 11        |             | 267,898,261,603                   | 35,642,188,519                         |
| Giảm các khoản chi phí trả trước                                      | 12        |             | 7,068,574,673                     | 21,269,574,679                         |
| Lãi tiền vay đã trả   | 13        |             | (79,202,253,677)                  | (119,056,099,308)                      |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                     | 14        |             | (2,738,845,197)                   | (11,328,558,589)                       |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                 | 15        |             |                                   |  |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                 | 16        |             | (1,102,350,232)                   | (2,852,112,470)                        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                  | <b>20</b> |             | <b>187,812,983,895</b>            | <b>275,975,466,123</b>                 |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                        |           |             |                                   |  |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định                         | 21        |             | (34,213,667,331)                  | (44,654,436,234)                       |
| Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định                      | 22        |             | 1,461,960,501                     | 15,405,853,688                         |
| Tiền chi cho các đơn vị khác vay                                      | 23        |             | -                                 | -                                      |
| Tiền chi để đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác                           | 25        |             | (175,215,266,511)                 | (646,700,134,280)                      |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                           | 26        |             | 40,230,757,451                    | 525,288,256,833                        |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                   | 27        |             | 75,441,544,423                    | 64,133,670,675                         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                      | <b>30</b> |             | <b>(92,294,671,467)</b>           | <b>(101,932,643,006)</b>               |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                    |           |             |                                   |  |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu           | 31        |             |                                   | -                                      |
| Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu                               | 32        |             | 5,530,000                         | -                                      |
| Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                                  | 33        |             | 606,607,437,754                   | 813,332,456,238                        |
| Tiền chi trả nợ gốc vay   | 34        |             | (728,324,532,529)                 | (1,008,892,036,757)                    |
| Tiền trả nợ gốc thuê tài chính  | 35        |             | (5,661,937,194)                   |  |


**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Quý III năm 2015

|   |           |  |                          |                          |
|---|-----------|--|--------------------------|--------------------------|
| Tiền trả cho cổ đông không kiểm soát                | 36        |  | (349,999,996)            | -                        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b> | <b>40</b> |  | <b>(127,373,501,969)</b> | <b>(195,559,580,519)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>              | <b>50</b> |  | <b>(31,855,189,541)</b>  | <b>(21,516,757,402)</b>  |
| <b>Tiền đầu năm</b>                                 | <b>60</b> |  | <b>38,037,934,670</b>    | <b>35,986,403,183</b>    |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỉ giá quy đổi ngoại tệ      | 61        |  | -                        | -                        |
| <b>Tiền cuối năm</b>                                | <b>70</b> |  | <b>6,182,745,129</b>     | <b>14,469,645,777</b>    |



Trần Thị Ni  
 Kế toán Trưởng

Ngày 06 tháng 11 năm 2015

Ông Phạm Điền Trung  
 Q. Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý III năm 2015

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

**Giấy chứng nhận Đăng ký**

**Kinh doanh số**

0302602811

ngày 28 tháng 4 năm 2003

Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần nhất là Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302602811 ngày 29 tháng 7 năm 2015. Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh và các Giấy chứng nhận điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp.

**Hội đồng Quản trị**

|  |                      |   |
|--|----------------------|---|
|  | Huỳnh Phú Kiệt       | Chủ tịch                                  |
|  | Phan Vũ Hùng         | Phó Chủ tịch thường trực                  |
|  | Nguyễn Minh Huy      | Phó Chủ tịch                              |
|  | Nguyễn Văn Dũng      | Phó Chủ tịch                              |
|  | Trần Nguyên Huân     | Thành viên                                |
|  | Nguyễn Hải Tâm       | Thành viên (đến ngày 25 tháng 5 năm 2015) |
|  | Đặng Huỳnh Úc My     | Thành viên (đến ngày 25 tháng 6 năm 2015) |
|  | Đoàn Thanh Việt      | Thành viên (từ ngày 25 tháng 5 năm 2015)  |
|  | Đào Nguyên Tuyết Lan | Thành viên (từ ngày 25 tháng 5 năm 2015)  |

**Ban Giám đốc**

|  |                 |  |
|--|-----------------|--|
|  | Huỳnh Phú Kiệt  | Tổng Giám đốc<br>(đến ngày 16 tháng 5 năm 2015)  |
|  | Phạm Điền Trung | Quyền Tổng Giám đốc<br>(từ ngày 19 tháng 8 năm 2015)                                   |
|  | Tạ Đình Chương  | Quyền Tổng Giám đốc<br>(từ ngày 16 tháng 5 năm 2015)<br>(đến ngày 19 tháng 8 năm 2015) |
|  | Tạ Đình Chương  | Phó Tổng Giám đốc<br>(đến ngày 16 tháng 5 năm 2015)                                    |
|  | Nguyễn Ngọc Mẫn | Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 01 tháng 10 năm 2015)                                      |
|  | Võ Thanh Lâm    | Phó Tổng Giám đốc  |
|  | Lê Thị Mỹ Hằng  | Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 15 tháng 9 năm 2015)                                       |
|  | Võ Quốc Khánh   | Phó Tổng Giám đốc<br>(đến ngày 29 tháng 4 năm 2015)                                    |

**Ban Kiểm soát**

|  |                 |   |
|--|-----------------|---|
|  | Đoàn Thanh Việt | Trưởng ban (đến ngày 10 tháng 1 năm 2015) |
|  | Võ Thanh Phong  | Trưởng ban (từ ngày 10 tháng 1 năm 2015)  |
|  | Võ Thanh Phong  | Thành viên (đến ngày 10 tháng 1 năm 2015) |
|  | Phạm Trung Kiên | Thành viên (đến ngày 25 tháng 5 năm 2015) |
|  | Lâm Minh Châu   | Thành viên (từ ngày 25 tháng 5 năm 2015)  |
|  | Lê Quốc Nam     | Thành viên (từ ngày 25 tháng 5 năm 2015)  |

**Trụ sở đăng ký**

Tầng 20, Tòa nhà Pegasus Plaza,  
Số 53-55 Đường Võ Thị Sáu  
Phường Quyết Thắng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý III năm 2015

Thành phố Biên Hòa  
Tỉnh Đồng Nai

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2015, Công ty có 3 công ty con và 4 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2014 có 10 công ty con và 4 công ty liên kết) được trình bày tại Thuyết minh số 16 của các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản; xây dựng; kiến trúc và thiết kế; dịch vụ giải trí

## 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);

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

- ▶ Thông tư 202/2014/TT-BCT ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

### 2.2. *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3. *Niên độ kế toán*

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

### 2.4. *Đơn vị tiền tệ kế toán*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý III năm 2015

**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 2015. 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2015

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.

**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 đi 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2015

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 | 25 - 50 năm |
| Máy móc và thiết bị      | 7 - 13 năm  |
| Phương tiện vận chuyển   | 6 - 10 năm  |
| Thiết bị văn phòng       | 3 - 8 năm   |
| Quyền sử dụng đất        | 45 năm      |
| Phần mềm vi tính         | 3 năm       |
| Tài sản khác             | 3 - 5 năm   |

Quyền sử dụng đất 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.

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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2015

**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 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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2015

quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức trước khi mua nhận được từ công ty liên kết được chuyển vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất 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 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2015

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 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý III năm 2015

*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 thuận.

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 22%.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
 Quý III năm 2015

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý III năm 2015

4. **BÁO CÁO BỘ PHẬN**

*Dvt VND*

Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015

|  | <b>Kinh doanh bất<br/>động sản</b> | <b>Xây dựng</b> | <b>Giáo dục</b> | <b>Khác</b>    | <b>Loại trừ/Hoàn<br/>nhập</b> | <b>Hợp nhất</b>       |
|--|------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|-------------------------------|-----------------------|
| Tổng doanh thu của bộ<br>phận          | 140,037,298,871                    | 207,622,463,037 | 150,292,267,248 | 27,584,655,692 | (97,247,327,700)              | 428,289,357,148       |
| Giá vốn hàng bán                       |                                    |                 |                 |                |                               | 358,181,464,896       |
| Kết quả kinh doanh<br>của bộ phận      |                                    |                 |                 |                |                               | <b>70,107,892,252</b> |
| Chi phí không phân bổ                  |                                    |                 |                 |                |                               | 24,232,830,818        |
| Kết quả từ các hoạt<br>động kinh doanh |                                    |                 |                 |                |                               | <b>45,875,061,434</b> |
| Thu nhập khác                          |                                    |                 |                 |                |                               | 7,384,196,308         |
| Chi phí khác                           |                                    |                 |                 |                |                               | 10,248,181,728        |
| Chia lỗ từ công ty liên<br>kết         |                                    |                 |                 |                |                               | (1,240,138,608)       |
| Chi phí thuế thu nhập                  |                                    |                 |                 |                |                               | 4,648,170,511         |
| <b>Lãi /lỗ thuần sau<br/>thuế</b>      |                                    |                 |                 |                |                               | <b>37,122,766,895</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý III năm 2015

| <b>Tài sản</b>                    | <b>Kinh doanh bất động sản</b> | <b>Xây dựng</b> | <b>Khác</b>    | <b>Hợp nhất</b>          |
|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------|----------------|--------------------------|
| Tài sản của bộ phận               | 1,417,981,744,290              | 303,054,331,916 | 40,115,630,853 | 1,761,151,707,059        |
| Khoản đầu tư vào công ty liên kết | 174,203,722,645                | -               | -              | 174,203,722,645          |
| Tài sản loại trừ                  |                                |                 |                | (218,582,414,478)        |
| <b>Tổng tài sản</b>               |                                |                 |                | <b>1,716,773,015,226</b> |
| <b>Nợ phải trả</b>                |                                |                 |                |                          |
| Nợ phải trả của bộ phận           | 1,091,115,248,733              | 189,858,192,566 | 14,868,398,495 | 1,295,841,839,794        |
| Các khoản nợ loại trừ             |                                |                 |                | (32,868,921,820)         |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>           |                                |                 |                | <b>1,262,972,917,974</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý III năm 2015

5. TIỀN

|                            | <i>Đvt VNĐ</i>                      |                                      |
|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|                            | <i>Ngày 30 tháng<br/>9 năm 2015</i> | <i>Ngày 31 tháng<br/>12 năm 2014</i> |
| Tiền mặt                   | 180,043,429                         | 221,759,631                          |
| Tiền gửi ngân hàng         | 6,002,701,700                       | 23,116,175,039                       |
| Các khoản tương đương tiền |                                     | 14,700,000,000                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b><u>6,182,745,129</u></b>         | <b><u>38,037,934,670</u></b>         |

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

|                    | <i>Đvt VNĐ</i>                      |                                      |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|                    | <i>Ngày 30 tháng<br/>9 năm 2015</i> | <i>Ngày 31 tháng<br/>12 năm 2014</i> |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 8,877,976,100                       | 9,000,000,000                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>8,877,976,100</u></b>         | <b><u>9,000,000,000</u></b>          |

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN-DÀI HẠN

a. Phải thu khách hàng

|                            | <i>Đvt VNĐ</i>                      |                                      |
|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|                            | <i>Ngày 30 tháng<br/>9 năm 2015</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm<br/>2014</i> |
| Phải thu từ kinh doanh     | 106,144,638,357                     | 138,372,638,357                      |
| Phải thu từ ủy thác        | 18,219,392,400                      | 25,000,328,000                       |
| Phải thu từ xây dựng, khác | 80,649,280,205                      | 128,689,261,086                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b><u>205,013,310,962</u></b>       | <b><u>292,062,227,443</u></b>        |

b. Phải thu theo kỳ thanh toán

|                  | <i>Đvt VNĐ</i>                      |                                      |
|------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|                  | <i>Ngày 30 tháng<br/>9 năm 2015</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2014</i> |
| Ngắn hạn         | 199,888,310,962                     | 281,937,227,443                      |
| Dài hạn          | 5,125,000,000                       | 10,125,000,000                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>205,013,310,962</u></b>       | <b><u>292,062,227,443</u></b>        |

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

a. Phải thu về cho vay ngắn hạn

|   | <i>Đvt VNĐ</i>                      |                                      |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
|   | <i>Ngày 30 tháng<br/>9 năm 2015</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2014</i> |
| Cho Cty CP SX TM DV<br>Toàn Thành Tâm vay | 23,940,000,000                      | 17,340,000,000                       |
| Cho Cty TNHH DV GT<br>Thịnh Thiên Mã vay  | -                                   | 12,825,000,000                       |
| Cho Cty CP ĐT An Phước<br>Gia vay         | 19,360,000,000                      | -                                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b><u>44,300,000,000</u></b>        | <b><u>30,165,000,000</u></b>         |

b. Phải thu về cho vay dài hạn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý III năm 2015

|                  | Ngày 30 tháng<br>9 năm 2015 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2014 |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Cho cá nhân vay  | -                           | 250,000,000                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                             | <b>250,000,000</b>           |

9. PHẢI THU KHÁC

a. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

|                            | Ngày 30 tháng<br>9 năm 2015 | Đvt VNĐ<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2014 |
|----------------------------|-----------------------------|---|
| Tiền tạm ứng cho nhân viên | 50,386,029,501              | 53,860,964,410                          |
| Phải thu từ lãi cho vay    | 4,057,133,211               | 2,674,050,336                           |
| Ký quỹ ngắn hạn            | 31,963,412,185              | 35,664,732,910                          |
| Khác                       | 16,807,417,269              | 7,040,521,715                           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>103,213,992,166</b>      | <b>102,460,745,371</b>                  |

b. Các khoản phải thu dài hạn khác

|                             | Ngày 30 tháng<br>9 năm 2015 | Đvt VNĐ<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2014 |
|-----------------------------|-----------------------------|---|
| Bảo lãnh thực hiện hợp đồng | 53,500,000,000              | -                                       |
| Đặt cọc để mua biệt thự     | 31,739,972,185              | -                                       |
| Ký quỹ cho thuê tài chính   | 3,785,473,550               | 3,785,473,550                           |
| Ký quỹ cho thuê             | -                           | 1,818,000,000                           |
| Khác                        | 1,227,693,277               | 3,886,971,546                           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b>90,253,139,012</b>       | <b>9,490,445,096</b>                    |

10. HÀNG TỒN KHO

|                                     | Ngày 30 tháng<br>9 năm 2015 | Đvt VNĐ<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2014 |
|-------------------------------------|-----------------------------|---|
| Thành phẩm                          | 195,460,048,876             | 216,716,468,644                         |
| Hàng hóa                            | -                           | 1,038,493,001                           |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 244,260,488,684             | 145,828,853,982                         |
| Vật liệu xây dựng                   | 2,912,785,115               | 3,305,464,813                           |
| Công cụ và dụng cụ                  | 9,633,495,670               | 13,732,604,865                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>452,266,818,345</b>      | <b>380,621,885,305</b>                  |



**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đvt VNĐ

|  | <i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i> | <i>Máy móc thiết bị</i> | <i>Phương tiện vận chuyển</i> | <i>Thiết bị quản lý</i> | <i>Vườn cây lâu năm</i> | <i>Tài sản khác</i>    | <i>Tổng cộng</i>        |
|--|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                      |                               |                         |                               |                         |                         |                        |                         |
| Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2014        | 292,337,205,069               | 12,138,483,552          | 23,481,358,087                | 7,489,436,754           | 75,604,600              | -                      | 335,522,088,062         |
| Tăng trong năm                         |                               |                         | 694,378,382                   | 215,211,000             |                         | 98,203,000             | 1,007,792,382           |
| Giảm trong năm                         | (167,497,552,665)             | (11,886,812,231)        | (5,855,274,700)               | (5,855,274,700)         |                         |                        | (186,441,097,673)       |
| <b>Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2015</b> | <b>124,839,652,404</b>        | <b>251,671,321</b>      | <b>18,320,461,769</b>         | <b>1,714,906,953</b>    | <b>-</b>                | <b>4,962,090,324</b>   | <b>150,088,782,771</b>  |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>          |                               |                         |                               |                         |                         |                        |                         |
| Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2014        | (35,520,899,909)              | (7,721,435,099)         | (11,309,802,961)              | (4,759,488,374)         | -                       | (552,845,138)          | (59,864,471,483)        |
| Tăng trong năm                         | (2,005,036,217)               | (389,837,050)           | (1,404,055,030)               | (103,011,363)           | -                       | (563,077,990)          | (4,465,017,650)         |
| Giảm trong năm                         | 28,797,225,501                | 6,536,579,867           | 1,660,812,488                 | 2,669,956,758           | -                       | -                      | 39,664,574,614          |
| <b>Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2015</b> | <b>(8,728,710,625)</b>        | <b>(1,574,692,282)</b>  | <b>(11,053,045,503)</b>       | <b>(2,192,542,979)</b>  | <b>-</b>                | <b>(1,115,923,128)</b> | <b>(24,664,914,519)</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                 |                               |                         |                               |                         |                         |                        |                         |
| Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2014        | 256,816,305,160               | 4,417,048,453           | 12,171,555,126                | (2,058,334,344)         | -                       | 4,311,042,186          | 275,657,616,579         |
| <b>Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2015</b> | <b>116,110,941,779</b>        | <b>(1,323,020,961)</b>  | <b>7,267,416,266</b>          | <b>(477,636,026)</b>    | <b>-</b>                | <b>3,846,167,196</b>   | <b>125,423,868,252</b>  |

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát  
 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2015

B09-DN/HN

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

Đvt VNĐ

|  | <i>Nhà cửa và kiến trúc</i> | <i>Máy móc thiết bị</i> | <i>Phương tiện vận chuyển</i> | <i>Thiết bị quản lý</i> | <i>Tổng cộng</i>       |
|--|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                      |                             |                         |                               |                         |                        |
| Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2014        | -                           | -                       | -                             | -                       | -                      |
| Tăng trong năm                         | 3,337,577,515               | 39,786,973,075          | 13,075,045,456                | 2,586,946,468           | 58,786,542,514         |
| Giảm trong năm                         | -                           | -                       | -                             | -                       | -                      |
| <b>Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2015</b> | <b>3,337,577,515</b>        | <b>39,786,973,075</b>   | <b>13,075,045,456</b>         | <b>2,586,946,468</b>    | <b>58,786,542,514</b>  |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>          |                             |                         |                               |                         |                        |
| Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2014        | -                           | -                       | -                             | -                       | -                      |
| Tăng trong năm                         | (584,076,066)               | (2,647,301,743)         | (759,196,190)                 | (187,762,250)           | (4,178,336,249)        |
| Giảm trong năm                         | -                           | -                       | -                             | -                       | -                      |
| <b>Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2015</b> | <b>(584,076,066)</b>        | <b>(2,647,301,743)</b>  | <b>(759,196,190)</b>          | <b>(187,762,250)</b>    | <b>(4,178,336,249)</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                 |                             |                         |                               |                         |                        |
| Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2014        | -                           | -                       | -                             | -                       | -                      |
| <b>Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2015</b> | <b>2,753,501,449</b>        | <b>37,139,671,332</b>   | <b>12,315,849,266</b>         | <b>2,399,184,218</b>    | <b>54,608,206,265</b>  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2015

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

ĐVT VNĐ

|  | <i>Quyền sử<br/>dụng đất</i> | <i>Phần mềm<br/>vi tính</i> | <i>Tổng cộng</i>       |
|--|------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                      |                              |                             |                        |
| Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2014        | 122,106,083,610              | 1,770,084,774               | 123,876,168,384        |
| Tăng trong năm                         | -                            | 256,613,525                 | 256,613,525            |
| Giảm trong năm                         | (90,504,263,608)             | (115,550,933)               | (90,619,814,541)       |
| <b>Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2015</b> | <b>31,601,820,002</b>        | <b>1,911,147,366</b>        | <b>33,512,967,368</b>  |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>          |                              |                             |                        |
| Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2014        | (2,194,093,737)              | (1,618,104,830)             | (3,812,198,567)        |
| Tăng trong năm                         | -                            | (175,257,257)               | (175,257,257)          |
| Giảm trong năm                         | 2,211,795,080                | 23,550,933                  | 2,235,346,013          |
| <b>Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2015</b> | <b>17,701,343</b>            | <b>(1,769,811,154)</b>      | <b>(1,752,109,811)</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                 |                              |                             |                        |
| Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2014        | 119,911,989,873              | 151,979,944                 | 120,063,969,817        |
| <b>Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2015</b> | <b>31,619,521,345</b>        | <b>141,336,212</b>          | <b>31,760,857,557</b>  |

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

Quý III năm 2015

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đvt VNĐ*

|  | <i>Quyền sử dụng đất</i> | <i>Cơ sở hạ tầng</i>   | <i>Tổng cộng</i>       |
|--|--------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                      |                          |                        |                        |
| Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2014        | 24,880,527,420           | 172,008,264,020        | 196,888,791,440        |
| Tăng trong năm                         | 8,574,402,853            | 9,069,336,977          | 17,643,739,830         |
| Giảm trong năm                         | -                        | -                      | -                      |
| <b>Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2015</b> | <b>33,454,930,273</b>    | <b>181,077,600,997</b> | <b>214,532,531,270</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>          |                          |                        |                        |
| Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2014        | -                        | (3,441,956,602)        | (3,441,956,602)        |
| Tăng trong năm                         | -                        | (4,248,016,404)        | (4,248,016,404)        |
| Giảm trong năm                         | -                        | -                      | -                      |
| <b>Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2015</b> | <b>-</b>                 | <b>(7,689,973,006)</b> | <b>(7,689,973,006)</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                 |                          |                        |                        |
| Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2014        | 24,880,527,420           | 168,566,307,418        | 193,446,834,838        |
| <b>Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2015</b> | <b>33,454,930,273</b>    | <b>173,387,627,991</b> | <b>206,842,558,264</b> |

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

*Đvt VNĐ*

|                                       | <i>Ngày 30 tháng 9 năm 2015</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i> |
|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Đầu tư xây mới và sửa chữa trường học | -                               | 47,618,711,399                   |
| Cải tạo văn phòng                     | -                               | 1,862,940,498                    |
| Các công trình khác                   | -                               | 2,200,925,749                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>-</b>                        | <b>51,682,577,646</b>            |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2015

**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 2015 như sau:

| Tên công ty con                                    | Lĩnh vực kinh doanh | Tình trạng hoạt động | Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2015 |                        | Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2014 |                        |
|--|---------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|
|  |                     |                      | 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 Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát           | Giáo dục            | Đang hoạt động       |                                 |                        | 60%                             | 150,000,000,000        |
| Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã                    | Thương mại dịch vụ  | Đang hoạt động       | 100%                            | 35,000,000,000         |                                 |                        |
| Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ          | Kiến trúc, thiết kế | Đang hoạt động       | 92,5%                           | 1,850,000,000          | 92,5%                           | 1,850,000,000          |
| <b>Tổng cộng</b>                                   |                     |                      |                                 | <b>154,725,000,000</b> |                                 | <b>269,725,000,000</b> |

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

Quý III năm 2015

16.2. Đầu tư vào các công ty liên kết

Chi tiết về các công ty liên kết mà công ty có ảnh hưởng đáng kể trực tiếp hoặc gián tiếp tại ngày 31 tháng 3 năm 2015 như sau:

| Tên công ty liên kết                       | Lĩnh vực kinh doanh | Tình trạng hoạt động | Số dư ngày 30 tháng 9 năm 2015 |                        | Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2014 |                       |
|--|---------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------|
|  |                     |                      | Tỷ lệ sở hữu (%)               | Giá gốc (VNĐ)          | Tỷ lệ sở hữu (%)                | Giá gốc (VNĐ)         |
| Công ty cổ phần Toàn Việt                  | Đầu tư dự án        | Trước hoạt động      | 40.00                          | 42,000,000,000         | 40.00                           | 14,000,000,000        |
| 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         |
| Cty CP TM DV SX Toàn Thành Tâm             | Thương mại, dịch vụ | Trước hoạt động      | 49.75                          | 29,804,981,909         | 31,43                           | 17,591,850,008        |
| Cty CP Toàn Hải Vân                        | Bất động sản        | Trước hoạt động      | -                              | -                      | 20,83                           | 21,311,436,490        |
| Cty CP Giáo Dục Toàn Thịnh Phát            | Giáo Dục            | Trước hoạt động      | 40.00                          | 100,000,000,000        | -                               | -                     |
| <b>Tổng cộng</b>                           |                     |                      |                                | <b>174,203,722,645</b> |                                 | <b>55,302,027,234</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2015

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

|   | <i>Đvt VNĐ</i>                      |                                      |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
|   | <i>Ngày 30 tháng<br/>9 năm 2015</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2014</i> |
| Cổ phiếu trường đại học Yersin              | -                                   | 15,146,750,000                       |
| Cty Toàn Thịnh Phát Phú Quốc                | 2,000,000,000                       | 2,000,000,000                        |
| Công ty cổ phần giao thông vận tải Đồng Nai | 230,000,000                         | 230,000,000                          |
| Đầu tư cổ phiếu Công ty Tín Việt            | 63,789,883,000                      | 50,134,288,000                       |
| Đầu tư cổ phiếu Công ty May Tiến Phát       | 70,380,000,000                      | 53,040,000,000                       |
| Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai    | -                                   | 2,644,007,451                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b><u>136,399,883,000</u></b>       | <b><u>123,195,045,451</u></b>        |

**18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

|   | <i>Đvt VNĐ</i>                      |                                      |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
|   | <i>Ngày 30 tháng<br/>9 năm 2015</i> | <i>Ngày 31 tháng<br/>12 năm 2014</i> |
| Vay ngắn hạn ngân hàng, cá nhân, công ty    | 215,993,905,405                     | 128,672,717,502                      |
| Nợ vay dài hạn đến hạn trả (thuyết minh 23) | 99,285,425,422                      | 184,119,045,295                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b><u>315,279,330,827</u></b>       | <b><u>312,791,762,797</u></b>        |

Chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn như sau:

|                                       | <b>Loại<br/>tiền</b> | <b>Lãi suất<br/>năm</b> | <b>30/09/2015</b> | <b>31/12/2014</b> |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| • Vay Sacombank HĐ 97 tỷ              | VNĐ                  | 9.5%                    | 96,966,238,454    | 16,197,694,624    |
| • Vay Sacombank HĐ 69.7 tỷ            | VNĐ                  | 11%                     | 67,668,609,865    | 67,385,378,819    |
| • Vay BIDV (thấu chi)                 | VNĐ                  | 7.5%                    | 5,356,837,086     | 5,095,211,867     |
| • Vay Vietcombank 60 tỷ               | VNĐ                  | 10.2%                   | -                 | 39,994,432,192    |
| • Vay Cty DL Bình Thuận               | VNĐ                  | 9.5%                    | 4,000,000,000     | -                 |
| • Vay Cty Thuận Thiên                 | VNĐ                  | 9.5%                    | 20,000,000,000    | -                 |
| • Vay Cty CP Giáo Dục Toàn Thịnh Phát | VNĐ                  | 10.5%                   | 6,474,220,000     | -                 |
| • Vay cá nhân Lê Thị Xuân Hồng        | VNĐ                  | 6.0%                    | 1,000,000,000     | -                 |
| • Vay cá nhân Ngô Bích Thủy           | VNĐ                  | 6%                      | 4,528,000,000     | -                 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2015

|                              |     |     |                        |                        |
|------------------------------|-----|-----|------------------------|------------------------|
| • Vay cá nhân Trần Thị Thanh | VNĐ | 11% | 10,000,000,000         | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             |     |     | <b>215,993,905,405</b> | <b>128,672,717,502</b> |

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|                            | Đvt VNĐ                     |                              |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                            | Ngày 30 tháng<br>9 năm 2015 | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2014 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp |                             | 7,958,377,953                |
| Thuế giá trị gia tăng      | 8,356,193,951               | 17,465,877,234               |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 4,029,176,765               | 4,119,996,399                |
| Các loại thuế khác         |                             | 2,400,840,000                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>12,385,370,716</b>       | <b>31,945,091,586</b>        |

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

|                      | Đvt VNĐ                     |                              |
|----------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                      | Ngày 30 tháng<br>9 năm 2015 | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2014 |
| Chi phí lãi vay      | 5,176,085,579               | 981,019,773                  |
| Chi phí thuế đất     | 17,952,712,437              | 18,799,802,077               |
| Chi phí nhượng quyền | -                           | 1,145,588,822                |
| Chi phí hoạt động    | 17,434,382,553              | 13,332,209,084               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>     | <b>40,563,180,569</b>       | <b>34,258,619,756</b>        |

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

a. Phải trả, phải nộp khác ngắn hạn

|  | Đvt VNĐ                     |                              |
|--|-----------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 30 tháng<br>9 năm 2015 | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2014 |
| Thuế TNCN trả hộ   | 3,315,383,190               | 2,186,835,950                |
| Cổ tức phải trả  | 50,540,000                  | 1,900,656,666                |
| Phải trả các bên liên quan   | 7,493,000,000               | 399,868,000                  |
| Phải trả khác  | 3,069,551,302               | 2,804,764,675                |
| Phần phải trả, phải nộp dài hạn khác đến hạn trả trong vòng 12 tháng (Sacombank) | -                           | 20,405,637,748               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>13,928,474,492</b>       | <b>27,697,763,039</b>        |

b. Phải trả, phải nộp khác dài hạn

|   | Ngày 30 tháng<br>9 năm 2015 | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2014 |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| Phải trả NH TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank)           | 21,405,637,748              | 33,578,337,900               |
| Phải trả liên quan hợp tác đầu tư dài hạn                 | 277,520,936                 | 5,205,777,800                |
| Ký quỹ và thế chấp dài hạn                                | 3,508,792,433               | 2,616,130,033                |
| Khoản đến hạn trả dài hạn trong vòng 12 tháng (Sacombank) | -                           | (20,405,637,748)             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>25,191,951,117</b>       | <b>20,994,607,985</b>        |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2015

**22. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI**

|                          | Đvt VNĐ                  |                           |
|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                          | Ngày 30 tháng 9 năm 2015 | Ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
| Số dư đầu kỳ             | (9,868,852,456)          | (8,430,582,451)           |
| Tăng trong kỳ            | (1,102,350,232)          | 2,277,474,149             |
| Chi phí phân bổ trong kỳ | -                        | (3,715,744,154)           |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>     | <b>(10,971,202,688)</b>  | <b>(9,868,852,456)</b>    |

**23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

Chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

|                                  | Đvt VNĐ                  |                           |
|----------------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                  | Ngày 30 tháng 9 năm 2015 | Ngày 31 tháng 12 năm 2014 |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 598,718,386,864          | 845,888,117,094           |
| Hoàn trả trong vòng 12 tháng     | (99,285,425,422)         | (184,119,045,295)         |
| Hoàn trả sau 12 tháng            | <b>499,432,961,442</b>   | <b>661,769,071,799</b>    |

|   | Loại tiền | Lãi suất năm | Năm đáo hạn | 30/09/2015 VNĐ  | 31/12/2014 VNĐ  |
|---|-----------|--------------|-------------|-----------------|-----------------|
| Vay dài hạn không có đảm bảo  |           |              |             |                 |                 |
| • Cá nhân   | VNĐ       | 7%           | 2015        | 5,000,000,000   | 5,000,000,000   |
| Vay dài hạn có đảm bảo  |           |              |             |                 |                 |
| • Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Sacombank 115 tỷ  | VNĐ       | 10.5%        | 2015        | -               | 91,100,522,308  |
| • Hợp đồng ACB 300 tỷ   | VNĐ       | 10.00%       | 2019        | 265,664,000,000 | 299,000,000,000 |
| • Hợp đồng ACB 100 tỷ   | VNĐ       | 10%          | 2019        | 80,000,000,000  | 90,000,000,000  |
| • Hợp đồng ACB 200 tỷ   | VNĐ       | 9.5%         | 2023        | 122,500,000,000 | 130,000,000,000 |
| • Hợp đồng ACB 12,8 tỷ  | VNĐ       | 10%          | 2019        | 10,307,920,000  | 11,604,900,000  |
| • Vay Quỹ Đầu tư và phát triển Đồng Nai (Khoản vay của trường TH-THCS-THPT Châu Á thái Bình Dương Đồng Nai) | VNĐ       | 9.6%         | 2022        | -               | 20,000,000,000  |
| • Vay Quỹ Đầu tư và phát triển Đồng Nai (Khoản vay của trường THPT Lê Quý)                                  | VNĐ       | 8.4%         | 2018        | -               | 20,000,000,000  |

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

Quý III năm 2015

|  |     |        |      |                        |                        |                |
|--|-----|--------|------|------------------------|------------------------|----------------|
| Đôn)   |     |        |      |                        |                        |                |
| • Vay Ngân Hàng Việtcombank (Khoản vay của trường TH-THCS Lê Quý Đôn mua xe) | VNĐ | 10,5%  | 2017 | -                      |                        | 698,800,000    |
| • Vay Ngân Hàng Việtcombank (Khoản vay của trường THPT Lê Quý Đôn mua xe)    | VNĐ | 7%     | 2017 | -                      |                        | 909,000,000    |
| • Vay Ngân Hàng HD 150 tỷ  | VNĐ | 11,5%  | 2018 | 76,740,373,669         |                        | 51,899,560,141 |
| • Ngân Hàng Quốc Tế Việt Nam (mua xe)  | VNĐ | 9,9%   | 2016 | 437,500,000            |                        | 700,000,000    |
| • Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thương Tín   | VNĐ | 9,7%   | 2019 | -                      |                        | 90,000,000,000 |
| • ACB Leasing - M&E Dự án The PP   | VNĐ | 11%    |      | 25,382,194,205         |                        | 27,293,391,658 |
| • ACB Leasing - Thang cuốn   | VNĐ | 11%    |      | 3,931,203,246          |                        | 7,681,942,987  |
| • ACB Leasing - Thiết bị Cinema  | VNĐ | 12.00% |      | 8,755,195,744          |                        | -              |
|  |     |        |      | <b>598,718,386,864</b> | <b>845,888,117,094</b> |                |

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 2015

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tăng giảm vốn chủ sở hữu

| <i>Đvt VND</i>                            |                        |                      |              |                        |                          |                          |                        |
|---|------------------------|----------------------|--------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| Số dư, ngày 31 tháng 12 năm 2014          | 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 đầu năm                                | 416,575,520,000        | 7,739,072,000        |              |                        |                          | 3,216,056,752            | 427,619,294,566        |
| Tăng trong kỳ                             | 5,530,000              |                      |              |                        |                          |                          | 5,530,000              |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                  |                        |                      |              |                        |                          | 26,494,854,560           | 26,494,854,560         |
| Chi thù lao thành viên HĐQT/Ban kiểm soát |                        |                      |              |                        |                          | (349,999,996)            | (349,999,996)          |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi,       |                        |                      |              |                        |                          |                          |                        |
| Điều chỉnh tăng/giảm các quỹ              |                        |                      |              |                        |                          |                          |                        |
| Chi quỹ trong kỳ                          |                        |                      |              |                        |                          |                          |                        |
| <b>Số dư ngày 30 tháng 9 năm 2015</b>     | <b>416,581,050,000</b> | <b>7,739,072,000</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>               | <b>-</b>                 | <b>29,360,911,316</b>    | <b>453,681,033,316</b> |

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

Quý III năm 2015

24.2 Cổ phiếu

|                                  | Ngày 30 tháng<br>9 năm 2015 | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2014 |
|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                  | Cổ phiếu                    | Cổ phiếu                     |
| Số lượng cổ phiếu đầu năm        | 41,657,552                  | 41,657,552                   |
| Cổ phiếu phổ thông               | 41,657,552                  | 41,657,552                   |
| Số lượng cổ phiếu tăng trong năm | 553                         | -                            |
| Cổ phiếu phổ thông               | 553                         | -                            |
| Cổ phiếu cuối kỳ                 | 41,658,105                  | 41,657,552                   |
| Cổ phiếu phổ thông               | 41,658,105                  | 41,657,552                   |

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ

Đvt VNĐ

|                                    | 9 tháng                     |                             |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                    | Ngày 30 tháng<br>9 năm 2015 | Ngày 30 tháng<br>9 năm 2014 |
| <b>Doanh thu gộp</b>               | <b>446,047,790,418</b>      | <b>384,092,971,886</b>      |
| <i>Trong đó:</i>                   |                             |                             |
| Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng | 211,934,499,374             | 165,981,565,528             |
| Doanh thu bán hàng hóa, cho thuê   | 32,283,614,680              | 2,115,934,209               |
| Doanh thu giáo dục                 | 150,509,058,095             | 133,932,651,840             |
| Doanh thu bất động sản             | 51,320,618,269              | 82,062,820,309              |
| <b>Các khoản giảm trừ</b>          |                             |                             |
| Hàng bán trả lại                   | 17,758,433,270              | 18,576,596,458              |
|                                    | <b>428,289,357,148</b>      | <b>365,516,375,428</b>      |
| <b>Doanh thu thuần</b>             |                             |                             |
| <i>Trong đó:</i>                   |                             |                             |
| Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng | 211,934,499,374             | 165,981,565,528             |
| Doanh thu bán hàng hóa, cho thuê   | 32,283,614,680              | 2,115,934,209               |
| Doanh thu giáo dục                 | 150,509,058,095             | 133,932,651,840             |
| Doanh thu bất động sản             | 33,562,184,999              | 64,224,632,431              |

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đvt VNĐ

|                         | 9 tháng                     |                             |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                         | Ngày 30 tháng<br>9 năm 2015 | Ngày 30 tháng<br>9 năm 2014 |
| Lãi cho các công ty vay | 5,432,354,157               | 3,450,761,012               |
| Lãi tiền gửi ngân hàng  | 243,626,756                 | 300,120,728                 |

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

Quý III năm 2015

|                      |                        |                       |
|----------------------|------------------------|-----------------------|
| Lãi hoạt động đầu tư | 118,130,312,059        | 62,980,098,067        |
| Cổ tức               | -                      | 121,174,000           |
| Các khoản khác       |                        | 81,898,453            |
| <b>Tổng cộng</b>     | <b>123,806,292,972</b> | <b>66,934,052,260</b> |

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đvt VNĐ

9 tháng

|                                  | Ngày 30 tháng<br>9 năm 2015 | Ngày 30 tháng<br>9 năm 2014 |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Giá vốn từ các hợp đồng xây dựng | 188,589,577,867             | 137,192,737,525             |
| Giá vốn bán hàng hóa, cho thuê   | 30,432,296,177              | 1,374,023,360               |
| Giá vốn giáo dục                 | 85,047,477,027              | 82,170,082,428              |
| Giá vốn bất động sản             | 54,112,113,825              | 52,389,560,977              |
| <b>Tổng cộng</b>                 | <b>358,181,464,896</b>      | <b>273,126,404,290</b>      |

27. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đvt VNĐ

9 tháng

|  | Ngày 30 tháng<br>9 năm 2015 | Ngày 30 tháng<br>9 năm 2014 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Lãi vay  | 79,750,927,238              | 83,007,721,687              |
| Lỗ kinh doanh chứng khoán                          |                             |                             |
| Chi phí chuyển nhượng vốn                          | 13,518,508,548              | 50,716,399,981              |
| Hoàn nhập trích lập dự phòng đầu tư chứng<br>khoán |                             |                             |
| Các khoản khác                                     |                             |                             |
| <b>Tổng cộng</b>                                   | <b>93,269,435,786</b>       | <b>133,724,121,668</b>      |

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đvt VNĐ

9 tháng

|   | Ngày 30 tháng<br>9 năm 2015 | Ngày 30 tháng<br>9 năm 2014 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Thu nhập khác</b>                      | <b>7,384,196,308</b>        | <b>44,563,795,821</b>       |
| Tiền thu thanh lý tài sản                 | 1,461,960,501               | 16,651,308,233              |
| Thu khác của tạm ứng đầu tư               | -                           | 22,049,542,000              |
| Xử lý công nợ                             | 17,151,956                  | 71,814,003                  |
| Thu do đền bù dự án Trường Thoại Ngọc Hầu | -                           | 378,399,521                 |
| Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng            | 225,000,000                 | 120,568,900                 |
| Các khoản khác                            | 5,680,083,851               | 5,292,163,164               |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý III năm 2015

|                           |                        |                       |
|---------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Chi phí khác</b>       | <b>10,248,181,728</b>  | <b>15,055,559,410</b> |
| Chi phí thanh lý TS       | 1,461,960,526          | 5,019,281,672         |
| Chi tiền vi phạm hợp đồng | 19,574,799             | 2,744,668,296         |
| Xử lý nợ khó đòi          |                        | 118,039,066           |
| Các khoản khác            | 8,766,646,403          | 7,173,570,376         |
| <b>(Lỗ) Lãi khác</b>      | <b>(2,863,985,420)</b> | <b>29,508,236,411</b> |

**29. 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 22% 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.

**29.1 Thuế TNDN hiện hành**

|                                    | <i>Đvt VNĐ</i>                         |  |
|------------------------------------|--|--|
|                                    | <i>Ngày 1/1/2015<br/>đến 30/9/2015</i> | <i>Ngày 1/1/2014<br/>đến 30/9/2014</i> |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b> | <b>2,301,648,524</b>                   | <b>2,944,949,266</b>                   |
| Điều chỉnh thuế TNDN của năm trước | -                                      | -                                      |
| Thuế TNDN được giảm                |  |  |
| <b>Thuế TNDN ước tính trong kỳ</b> | <b>2,301,648,524</b>                   | <b>2,944,949,266</b>                   |
| Thuế TNDN phải trả đầu kỳ          | 2,207,473,444                          | 16,836,570,620                         |
| Thuế TNDN đã trả trong kỳ          | (2,738,845,197)                        | (11,328,558,589)                       |
| <b>Thuế TNDN phải trả cuối kỳ</b>  | <b>1,770,276,771</b>                   | <b>8,452,961,296</b>                   |

**29.2 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 2015 thể hiện như sau:

*Đvt VNĐ*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý III năm 2015

| <i>Bảng cân đối kế toán<br/>hợp nhất giữa niên độ</i> |                                      | <i>Ghi nợ trong kết quả<br/>hoạt động kinh doanh<br/>hợp nhất giữa niên độ</i> |
|---|--------------------------------------|--|
| <i>Ngày 30 tháng 9<br/>năm 2015</i>                   | <i>Ngày 31 tháng<br/>12 năm 2014</i> |  |

**Tài sản thuế TNDN hoãn lại**

|                                 |                             |                             |                 |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Các khoản lỗ tính thuế          | 6,624,355,257               | 8,970,877,244               |                 |
| Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện |                             |                             | (2,346,521,987) |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b><u>6,624,355,257</u></b> | <b><u>8,970,877,244</u></b> |                 |

**30. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

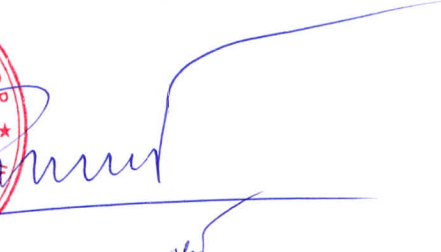
Một vài số liệu tương ứng trong các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất của năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với hình thức trình bày của các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ nay.

**31. 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 Ni  
Kế toán trưởng

Ông Phạm Điền Trung  
Q. Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 11 năm 2015