

TOÀN THỊNH PHÁT

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Ngày 30 tháng 09 năm 2016



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

NỘI DUNG

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	1 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	9 - 37

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

VNĐ

Nội dung	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150)	100		626.348.329.836	781.429.156.157
I - Tiền và các khoản tương đương tiền	110		5.774.093.881	4.338.399.313
1. Tiền	111	4	5.774.093.881	4.338.399.313
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	
II - Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120			21.760.000.000
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	5		21.760.000.000
III - Các khoản phải thu ngắn hạn	130		332.062.087.894	368.936.983.099
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	263.190.516.840	228.991.920.846
2. Trả trước cho người bán	132	7	771.689.931	1.414.530.176
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	15.641.828.856	82.955.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	56.211.589.259	59.329.069.069
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi(*)	137		(3.753.536.992)	(3.753.536.992)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV - Hàng tồn kho	140		288.054.568.255	373.351.646.459
1. Hàng tồn kho	141	10	296.599.446.799	395.227.883.017
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho(*)	149		(8.544.878.544)	(21.876.236.558)
V - Tài sản ngắn hạn khác	150		457.579.806	13.042.127.286
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		447.040.288	500.144.419
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	12.531.443.349
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153		10.539.518	10.539.518
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

B. Tài sản dài hạn (200=210+220+240+250+260)	200		834.407.990.615	843.863.686.760
I - Các khoản phải thu dài hạn	210		58.091.989.446	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		58.091.989.446	58.091.989.446
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II - Tài sản cố định	220		169.683.908.755	175.622.991.183
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	109.829.025.060	112.842.090.884
- Nguyên giá	222		119.784.040.348	121.064.747.449
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(9.955.015.288)	(8.222.656.565)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	12	38.226.327.318	41.152.343.922
- Nguyên giá	225		44.392.985.966	44.392.985.966
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226		(6.166.658.648)	(3.240.642.044)
3. Tài sản cố định vô hình	227	13	21.628.556.377	21.628.556.377
- Nguyên giá	228		21.673.181.737	21.673.181.737
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(44.625.360)	(44.625.360)
III - Bất động sản đầu tư	230	14	199.248.870.847	218.817.704.120
- Nguyên giá	231		213.390.385.035	228.586.520.870
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	232		(14.141.514.188)	(9.768.816.750)
IV - Tài sản dài hạn dở dang	240		-	-
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V - Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		399.819.553.918	388.451.076.735
1. Đầu tư vào công ty con	251	15	207.699.999.999	154.725.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	16	145.517.217.919	134.223.740.735
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	17	42.602.336.000	96.502.336.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

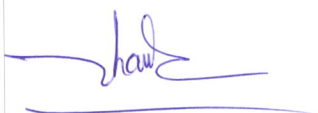
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn(*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		4.000.000.0000	3.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		7.563.667.649	2.879.925.276
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	18	7.563.667.649	2.879.925.276
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Tổng tài sản	270		1.460.756.320.451	1.625.292.842.917
A. Nợ phải trả (300=310+330)	300		972.923.002.125	1.141.121.843.181
I - Nợ ngắn hạn	310		620.010.450.506	547.934.607.779
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		182.498.709.184	114.562.830.188
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		65.155.419.526	73.299.503.268
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	20	12.155.124.885	3.082.778.278
4. Phải trả người lao động	314		577.659.742	941.132.758
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	26.015.388.476	24.631.383.778
6. Phải trả nội bộ	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	318		224.703.895	248.519.225
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	22	37.525.307.128	33.244.601.089
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	296.526.906.670	306.635.671.625
11. Dự phòng phải trả, ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		(668.769.000)	(8.711.812.430)
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II - Nợ dài hạn	330		352.912.551.619	593.187.235.402
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		65.787.026.384	145.119.694.289

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả dài hạn nội bộ	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		4.623.137.193	4.135.444.393
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	282.502.388.042	443.932.096.720
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	310		-	-
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. Vốn chủ sở hữu (400=410+430)	400		487.833.318.326	484.170.999.736
I - Vốn chủ sở hữu	410		487.833.318.326	484.170.999.736
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	24	416.581.050.000	416.581.050.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		416.581.050.000	416.581.050.000
- 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		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
4. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
8. Quỹ dự phòng tài chính	419		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		63.513.196.326	59.850.877.736

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		51.139.065.306	50.616.163.585
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		12.374.131.020	9.234.714.151
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II - Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí hình thành TSCĐ	432		-	-
Tổng nguồn vốn	440		1.460.756.320.451	1.625.292.842.917



Bà Võ Thị Xuân Thanh
 Người lập

Ngày 14 tháng 10 năm 2016



Bà Trần Thị Nỉ
 Kế toán trưởng



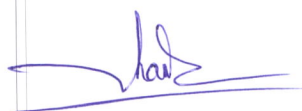
Ông Võ Thanh Lâm
 Phó Tổng Giám đốc TT

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2016

Đơn vị VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2016 đến 30/09/2016	Từ ngày 01/01/2015 đến 30/09/2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25.1	369.746.639.323	156,996,864,311
2. Các khoản giảm trừ	02		19.710.708.567	16,959,565,440
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		350.035.930.756	140,037,298,871
4. Giá vốn hàng bán	11	26	324.986.406.834	158,971,968,226
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		25.049.523.922	(18,934,669,355)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25.2	55.151.118.231	134,307,140,958
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	27	51.852.466.940	75,898,797,725
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		51.282.694.160	62,380,289,177
8. Chi phí bán hàng	24		8.727.802.531	3,085,040,079
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		7.531.125.732	8,457,705,479
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		12.089.246.950	27,930,928,320
11. Thu nhập khác	31	28	23.177.474.291	6,360,886,414
12. Chi phí khác	32	28	22.737.034.669	8,225,635,525
13. Lợi nhuận khác	40		440.439.622	(1,864,749,111)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12.529.686.572	26,066,179,209
15. Thuế TNDN hiện hành	51			
16. Thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		12.529.686.572	26,066,179,209
<i>Phân chia cho</i>				
17.1 Cổ đông công ty mẹ			12.529.686.572	26,066,179,209
17.2 Cổ đông thiểu số				
18. Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu				
20. Tổng lợi nhuận sau thuế TNDN:			12.529.686.572	26,066,179,209



Bà Võ Thị Xuân Thanh
Người lập



Bà Trần Thị Nỉ
Kế toán trưởng



Ông Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc TT

Ngày 14 tháng 10 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2016

Đơn vị VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2016 đến 30/09/2016	Từ ngày 01/01/2015 đến 30/09/2015
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		12.529.686.572	26,066,179,209
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao tài sản cố định	02		9.031.072.765	9,427,617,978
Các khoản dự phòng	03		(13.331.358.014)	22,939,505,419
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(55.151.118.231)	(134,307,140,958)
Chi phí lãi vay	06		51.852.466.940	62,479,418,488
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		4.930.750.032	(13,394,419,864)
Tăng các khoản phải thu	09		(16.668.060.510)	38,215,727,318
Tăng giảm hàng tồn kho	10		98.619.063.802	27,392,400,803
Tăng các khoản phải trả	11		(89.545.620.891)	88,521,452,080
Tăng các khoản chi phí trả trước	12		(4.630.638.242)	15,784,223,874
Lãi tiền vay đã trả	13		(22.581.506.090)	(38,365,875,758)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14			(1,658,528,937)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		3.729.727.780	1,119,223,420
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(273.318.500)	(31,966,533,205)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(26.419.602.619)	88,964,727,605
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(2.074.114.432)	(47,750,179,334)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22		16.887.625.836	712,500,000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(24.186.828.856)	(63,175,595,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		109.852.810.000	55,745,000,000
Tiền chi để đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(57.552.299.200)	(143,605,000,000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		105.195.000.000	87,696,457,521
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		51.502.827.469	114,889,583,345
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		199.625.020.817	4,512,766,532
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			5,530,000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		406.720.923.614	570,306,299,669
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(572.505.869.254)	(674,603,319,400)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(5.829.222.438)	(5,661,937,194)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(155.555.552)	(349,999,996)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2016

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2016 đến 30/09/2016	Từ ngày 01/01/2015 đến 30/09/2015
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(171.769.723.630)	(110,303,426,921)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		1.435.694.568	(16,825,932,784)
Tiền đầu năm	60		4.338.399.313	18,332,966,132
Tiền cuối năm	70		5.774.093.881	1,507,033,348



Bà Võ Thị Xuân Thanh
Người lập

Ngày 14 tháng 10 năm 2016



Bà Trần Thị Nỉ
Kế toán trưởng



Ông Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc TT

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

Quý III năm 2016

1, THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

Điều chỉnh lần thứ nhất	Ngày 6 tháng 6 năm 2003
Điều chỉnh lần thứ hai	Ngày 12 tháng 2 năm 2004
Điều chỉnh lần thứ ba	Ngày 15 tháng 3 năm 2004
Điều chỉnh lần thứ tư	Ngày 20 tháng 9 năm 2004
Điều chỉnh lần thứ năm	Ngày 15 tháng 6 năm 2005
Điều chỉnh lần thứ sáu	Ngày 28 tháng 2 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ bảy	Ngày 8 tháng 6 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ tám	Ngày 20 tháng 11 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ chín	Ngày 4 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ mười	Ngày 9 tháng 6 năm 2009
Điều chỉnh lần thứ mười một	Ngày 2 tháng 10 năm 2009
Điều chỉnh lần thứ mười hai	Ngày 19 tháng 8 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ mười ba	Ngày 28 tháng 12 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ mười bốn	Ngày 28 tháng 1 năm 2011
Điều chỉnh lần thứ mười lăm	Ngày 3 tháng 3 năm 2011
Điều chỉnh lần thứ mười sáu	Ngày 7 tháng 9 năm 2011
Điều chỉnh lần thứ mười bảy	Ngày 6 tháng 1 năm 2012
Điều chỉnh lần thứ mười tám	Ngày 30 tháng 7 năm 2012
Điều chỉnh lần thứ mười chín	Ngày 16 tháng 10 năm 2013
Điều chỉnh lần thứ hai mươi	Ngày 08 tháng 04 năm 2014
Điều chỉnh lần thứ hai mươi một	Ngày 15 tháng 05 năm 2015
Điều chỉnh lần thứ hai mươi hai	Ngày 22 tháng 05 năm 2015
Điều chỉnh lần thứ hai mươi ba	Ngày 29 tháng 07 năm 2015

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2016, Công ty có 03 công ty con sở hữu trực tiếp và 04 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2015 có 03 công ty con và 04 công ty liên kết) được trình bày tại Thuyết minh số 16 của các báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

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

Công ty có trụ sở chính tại Tầng 20, Số 53-55 Võ Thị Sáu, P. Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

2, CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2,1 Cơ sở lập báo cáo tài chính

Các báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“Đvt VNĐ”) và được lập theo Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam được Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

Quý III năm 2016

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

2,1 Cơ sở lập báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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);
- Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 về việc hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ Kế toán Doanh nghiệp,
- Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 về việc hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ Kế toán Doanh Nghiệp

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

2,2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Công ty là Nhật ký Chung,

2,3 Niên độ kế toán

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

2,4 Đồng tiền hạch toán

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

3, TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3,1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3,2 Các khoản phải thu

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

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

3,3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được, Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính và sau khi đã lập dự phòng cho hàng hư hỏng, lỗi thời và chậm luân chuyển,

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

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

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

Quý III năm 2016

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

3,3 Hàng tồn kho

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

3,4 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3,5 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc trừ giá trị hao mòn lũy kế,

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ,

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

Quyền sử dụng đất

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

Phần mềm máy tính

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

3,6 Khấu hao và khấu trừ

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

Máy móc và thiết bị	7 - 13 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm
Phương tiện vận chuyển	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm vi tính	3 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

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

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

Quý III năm 2016

3,7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

3,8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3,9 Tài sản thuê

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

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

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

3,10 Chi phí đi vay

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

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

3,11 Chi phí trả trước

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

3,12 Đầu tư vào các công ty con

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

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

Quý III năm 2016

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

3,13 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

3,14 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế, Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó, Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ,

3,15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3,16 Trích trước trợ cấp thôi việc

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

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

3,17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

3,18 Phân phối lợi nhuận thuần

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

Quỹ dự phòng tài chính

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

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của công ty,

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

Quý III năm 2016

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

3,18 Phân phối lợi nhuận thuần

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3,19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu căn hộ

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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,

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

Quý III năm 2016

3, TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)
3,20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch,

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch,

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

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

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

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi các đơn vị nộp thuế có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu

Thuế thu nhập hoãn lại

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

3,21 Công cụ tài chính

Ghi nhận và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán, Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu,

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

Quý III năm 2016

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

3,21 Công cụ tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2016

4, TIỀN

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Tiền mặt tại quỹ	29.291.988	161.162.739
Tiền gửi ngân hàng	5.744.801.893	4.177.236.574
TỔNG CỘNG	<u>5.774.093.881</u>	<u>4.338.399.313</u>

5, ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	4.000.000.000	21.760.000.000
Đầu tư ngắn hạn khác		
TỔNG CỘNG	<u>4.000.000.000</u>	<u>21.760.000.000</u>

6, PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Các khoản phải thu thương mại và dịch vụ	59.219.659.966	47.091.122.402
Phải thu từ kinh doanh	168.115.603.225	146.302.000.000
Phải thu từ hợp đồng xây dựng	35.855.253.649	35.598.798.444
TỔNG CỘNG	<u>263.190.516.840</u>	<u>228.991.920.846</u>

7, TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Trả trước cho nhà cung cấp hàng hóa và dịch vụ	771.689.931	1.414.530.176
Trả trước để mua cổ phiếu		
Trả trước cho nhà thầu xây dựng		
TỔNG CỘNG	<u>771.689.931</u>	<u>1.414.530.176</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2016

8, PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Công ty TNHH MTV TM DV GT Thịnh Thiên Mã	7.786.828.856	
Công ty CP Giáo dục Thành Thành Công		7.100.000.000
Công ty CP SX TM DV Toàn Thành Tâm	7.855.000.000	25.855.000.000
Bà Đặng Nhân Dung		50.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>15.641.828.856</u>	<u>82.955.000.000</u>

9, CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Tạm ứng nhân viên, ký quỹ, ký cược	51.593.036.644	47.447.748.794
Lãi phải thu cho các công ty vay	3.914.542.535	2.673.727.144
Phải thu tiền thuế TNCN	143.214.598	128.593.482
Phải thu lợi nhuận từ công ty thành viên	288.670.984	5.616.330.469
Phải thu mượn tạm các bên liên quan	20.000.000	120.000.000
Phải thu từ ký quỹ ký cược ngắn hạn	137.233.333	3.136.166.480
Các khoản khác	114.891.165	206.502.700
TỔNG CỘNG	<u>56.211.589.259</u>	<u>59.329.069.069</u>

10, HÀNG TỒN KHO

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Hàng hóa	74.565.495	
Nguyên liệu, vật liệu		9.372.416
Thành phẩm	96.519.126.076	185.770.584.295
Sản phẩm dở dang	200.005.755.228	209.447.926.306
TỔNG CỘNG	<u>296.599.446.799</u>	<u>395.227.883.017</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2016

11, TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đvt VNĐ

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	115.678.529.910	905.816.909	3.097.369.298	1.383.031.332	121.064.747.449
Tăng trong năm				410.782.900	410.782.900
Trong đó:					
- Mua sắm mới				410.782.900	410.782.900
Giảm trong năm			(1.691.490.001)		(1.691.490.001)
Trong đó:					
- Thanh lý, nhượng bán			(1.691.490.001)		(1.691.490.001)
- Điều chỉnh khác					
Số cuối kỳ	115.678.529.910	905.816.909	1.405.879.297	1.793.841.232	119.784.040.348

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2016

Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	(4.764.813.730)	(609.915.403)	(1.694.031.972)	(1.153.895.460)	(8.222.656.565)
Tăng trong năm	(2.354.199.382)	(86.492.052)	(132.154.440)	(91.270.711)	(2.664.116.585)
<i>Trong đó:</i>					
- <i>Khấu hao trong năm</i>	(2.354.199.382)	(86.492.052)	(132.154.440)	(91.270.711)	(2.664.116.585)
Giảm trong năm			931.757.862		931.757.862
<i>Trong đó:</i>					
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>			931.757.862		931.757.862
- <i>Điều chỉnh khác</i>					
Số cuối kỳ	(7.115.966.308)	(692.829.676)	(894.428.550)	(1.251.790.754)	(9.955.015.288)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	110.916.762.984	299.479.285	1.403.337.326	222.511.289	112.842.090.884
Số cuối kỳ	108.562.563.602	212.987.233	511.450.747	542.023.478	109.829.025.060

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2016

12, TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Nguyên giá	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	28.730.994.042	13.075.045.456	2.586.946.468	44.392.985.966
Tăng trong năm				
Trong đó:				
- Mua sắm mới				
Giảm trong năm				
Trong đó:				
- Điều chỉnh khác				
Số cuối kỳ	28.730.994.042	13.075.045.456	2.586.946.468	44.392.985.966
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	(1.885.965.388)	(1.086.072.326)	(268.604.330)	(3.240.642.044)
Tăng trong năm	(1.702.861.956)	(980.628.408)	(242.526.240)	(2.926.016.604)
Giảm trong năm			-	-
Số cuối kỳ	(3.588.827.344)	(2.066.700.734)	(511.130.570)	(6.166.658.648)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	26.845.028.654	11.988.973.130	2.318.342.138	41.152.343.922
Số cuối kỳ	25.142.166.698	11.008.344.722	2.075.815.898	38.226.327.318

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2016

13, TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị VND

Nguyên giá	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	21.628.556.377	44.625.360	21.673.181.737
Tăng trong năm			
Trong đó:			
- Mua sắm mới			
Giảm trong năm			
Trong đó:			
- Điều chỉnh khác			
Số cuối kỳ	21.628.556.377	44.625.360	21.673.181.737
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm		(44.625.360)	(44.625.360)
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối kỳ	-	(44.625.360)	(44.625.360)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	21.628.556.377	-	21.628.556.377
Số cuối kỳ	21.628.556.377	-	21.628.556.377

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2016

14, BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	33.454.930.280	195.131.590.590	228.586.520.870
Tăng trong năm			
Trong đó:			
- Xây dựng mới			
- Điều chỉnh khác			
Giảm trong năm	(8.574.402.853)	(6.621.732.982)	(15.196.135.835)
Trong đó:			
- Chuyển, bán cho các đơn vị trong tập đoàn	(8.574.402.853)	(6.621.732.982)	(15.196.135.835)
- Điều chỉnh khác			
Số cuối kỳ	24.880.527.427	188.509.857.608	213.390.385.035
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm		(9.768.816.750)	(9.768.816.750)
Tăng trong năm		(4.679.561.190)	(4.679.561.190)
- Khấu hao trong năm		(4.679.561.190)	(4.679.561.190)
Giảm trong năm			
- Thanh lý, nhượng bán		306.863.752	306.863.752
- Điều chỉnh khác			
Số cuối kỳ		(14.141.514.188)	(14.141.514.188)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	33.454.930.280	185.362.773.840	218.817.704.120
Số cuối kỳ	24.880.527.427	174.368.343.420	199.248.870.847

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2016

15, CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY CON

Chi tiết về các công ty con tại ngày 30 tháng 09 năm 2016 như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2016		Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2015	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VNĐ)
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Xây dựng	Đang hoạt động	100%	117.875.000.000	100%	117.875.000.000
Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã	Thương mại dịch vụ	Đang hoạt động	100%	35.000.000.000	100%	35.000.000.000
Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ	Kiến trúc, thiết kế Sản xuất, thương mại dịch vụ	Đang hoạt động	92,5%		92.5%	1.850.000.000
Công ty Cổ Phần Toàn Thành Tâm		Đang hoạt động	100%	54.824.999.999		
Tổng cộng				207.699.999.999		154.725.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2016

16, CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2016		Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2015	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VNĐ)
Công ty TNHH MTV Giáo Dục Thành Thành Công	Giáo dục	Đang hoạt động	20%		20%	50.000.000.000
Công ty CP SX TM DV Toàn Thành Tâm	Thương mại, dịch vụ	Đang hoạt động	49.75%		49.75%	34.824.999.999
Công ty cổ phần Toàn Việt	Thương mại, dịch vụ	Đang hoạt động	40.04%	47.000.000.000	40.04%	47.000.000.000
Công ty cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang	Thương mại, dịch vụ	Đang hoạt động	39.6%	2,398,740,736	39.6%	2,398,740,736
Công ty CP Bao Bì Kho Bãi Bình Tây		Đang hoạt động		96.118.477.183		
Tổng cộng				145.517.217.919		134.223.740.735

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2016

17, ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Công ty CP May Tiến Phát	39.780.000.000	39.780.000.000
Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuộc	592.336.000	54.492.336.000
Công ty 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
TỔNG CỘNG	<u>42.602.336.000</u>	<u>96.502.336.000</u>

18, CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Số đầu kỳ	2.879.925.276	15.858.118.145
Tăng trong kỳ	13.117.258.255	3.534.372.374
Phân bổ trong kỳ	<u>(8.433.515.882)</u>	<u>(16.512.565.243)</u>
Số dư cuối kỳ	<u>7.563.667.649</u>	<u>2.879.925.276</u>

19, VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Đvt VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Vay ngắn hạn (a)	229.372.953.084	173.923.641.371
Nợ dài hạn đến hạn trả (b)	<u>67.153.953.586</u>	<u>132.712.030.254</u>
TỔNG CỘNG	<u>296.526.906.670</u>	<u>306.635.671.625</u>

(a) Bao gồm các khoản vay của cá nhân và tổ chức khác với mức lãi suất 7%-10,5%/năm; Thời hạn cho vay là 06 đến 12 tháng; Phương thức đảm bảo tiền vay là tín chấp
 Vay ngắn hạn tại NH Sacombank LD1310600095: 83.070.000.000 VNĐ
 Vay từ Ngân Hàng BIDV Chi nhánh Hồ Chí Minh: 2.247.258.639 VNĐ
 Vay cá nhân và nội bộ trong hệ thống : 144.055.694.445 VNĐ

(b) Chi tiết nợ dài hạn đến hạn trả :

- Nợ dài hạn đến hạn trả thuê tài chính của Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân Hàng Á Châu theo HĐ 02.06.2013/HĐCTTC, HĐ 05.06.2014/HĐCTTC là 5.829.222.438 VNĐ
- Nợ dài hạn đến hạn trả NH HDBank là 5.411.751.148 VNĐ
- Nợ dài hạn đến hạn trả Ngân Hàng ACB Tân Thuận là 55.912.980.000 VNĐ
- Nợ dài hạn đến hạn trả NH VIB: 0 VNĐ
- Nợ dài hạn đến hạn trả cá nhân: 0 VNĐ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2016

20, THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Thuế giá trị gia tăng	10.608.445.086	225.928.819
Thuế thu nhập cá nhân	1.546.679.799	2.856.849.459
TỔNG CỘNG	<u>12.155.124.885</u>	<u>3.082.778.278</u>

21, CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Chi phí xây dựng	529.032.240	441.477.273
Chi phí hoạt động	1.733.476.421	1.596.220.673
Chi phí lãi vay	5.800.167.378	4.640.973.395
Chi phí đất	17.952.712.437	17.952.712.437
TỔNG CỘNG	<u>26.015.388.476</u>	<u>24.631.383.778</u>

22, CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Nhận từ hợp tác đầu tư	7.788.013.888	8.168.574.048
Khoản trái phiếu còn phải trả	19.295.378.044	20.259.050.229
Lãi vay phải trả	5.860.832.841	753.828.061
Phải trả BH, KPCĐ, thuế quyết toán TNCN	3.284.578.572	3.431.374.909
Cổ tức còn phải trả	50.540.000	50.540.000
Khoản hoa hồng môi giới phải trả	447.100.415	
Các khoản khác	798.863.368	581.233.842
TỔNG CỘNG	<u>37.525.307.128</u>	<u>33.244.601.089</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2016

23, VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Đvt VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
a.Vay dài hạn	266.790.509.613	424.326.748.935
b.Nợ dài hạn thuê tài chính	15.711.878.429	19.605.347.785
TỔNG CỘNG	<u>282.502.388.042</u>	<u>443.932.096.720</u>

Trong đó:

a.Vay dài hạn	266.790.509.613	424.326.748.935
- <i>Hợp đồng tín dụng tại NH Á Châu</i>	<i>210.809.960.000</i>	<i>362.934.450.000</i>
- <i>Hợp đồng tín dụng tại NH HD Bank</i>	<i>55.980.549.613</i>	<i>61.392.298.935</i>
b.Nợ dài hạn thuê tài chính	15.711.878.429	19.605.347.785
- <i>Thuê tài chính HĐ 02.06.2013/HĐCTT</i>	<i>13.537.170.245</i>	<i>16.921.462.805</i>
- <i>Thuê tài chính HĐ 05.06/HĐCTT</i>	<i>2.174.708.184</i>	<i>2.683.884.980</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2016

24, VỐN CHỦ SỞ HỮU

24,1 Tăng giảm vốn chủ sở hữu

	<i>Đvt VNĐ</i>					
	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Quỹ dự phòng tài chính</i>	<i>Quỹ khác thuộc nguồn vốn</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Số dư, ngày 31 tháng 12 năm 2015	416.581.050.000	7,739,072,000			59.850.877.736	484.170.999.736
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-			12.374.131.020	12.374.131.020
Trích lập các quỹ trong kỳ	-	-			(8.595.145.766)	(8.595.145.766)
Điều chỉnh tăng/ giảm các quỹ	-	-				-
Khác					(116.666.664)	(116.666.664)
Số dư ngày 31 tháng 3 năm 2016	416.581.050.000	7,739,072,000	-	-	63.513.196.326	487.833.318.326

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2016

24, VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24,2 Cổ phiếu

	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2016 Cổ phiếu</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015 Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	41,658,105	41,658,105
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	41,658,105	41,658,105
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	41,658,105	41,658,105
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	41,658,105	41,658,105
Cổ phiếu đang lưu hành	41,658,105	41,658,105
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	41,658,105	41,658,105

25, DOANH THU

25,1 Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ

	<i>Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016</i>	<i>Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015</i>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu gộp	369.746.639.323	156,996,864,311
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	107.789.820.288	51,320,618,269
<i>Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng</i>	242.994.363.936	91,095,988,197
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	18.962.455.099	14,580,257,845
Trừ		
Hàng bán bị trả lại (BĐS)	(19.710.708.567)	(16,613,195,113)
Hàng bán bị trả lại (dịch vụ)		(909,091)
Giảm giá hàng bán (dịch vụ)		(345,461,236)
Thuế tiêu thụ đặc biệt		
Doanh thu thuần	350.035.930.756	140,037,298,871
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	88.079.111.721	34,707,423,156
<i>Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng</i>	242.994.363.936	91,095,988,197
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	18.962.455.099	14,233,887,518

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2016

25, DOANH THU (tiếp theo)

25,2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đvt VNĐ

	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015
Lãi cho các công ty vay	1.596.772.521	1,498,426,113
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.076.984.539	176,384,152
Cổ tức, lợi nhuận được chia	17.459.169.371	19,258,891,183
Lãi trả chậm mua căn hộ	18.191.800	22,876,000
Chuyển nhượng vốn	35.000.000.000	113,350,563,510
Tổng cộng	55.151.118.231	134,307,140,958

26, GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đvt VNĐ

	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015
Giá vốn từ các hợp đồng xây dựng	229.592.125.129	89,253,571,678
Giá vốn cung cấp dịch vụ	19.095.114.132	15,606,282,723
Giá vốn bất động sản	76.299.167.573	54,112,113,825
Tổng cộng	324.986.406.834	158,971,968,226

27, CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đvt VNĐ

	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015
Lãi vay	51.852.466.940	62,380,289,177
Chi phí chuyển nhượng vốn		13,518,508,548
Lỗ kinh doanh chứng khoán		
Các khoản khác		
Tổng cộng	51.852.466.940	75,898,797,725

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

Quý III năm 2016

28, CÁC KHOẢN THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đvt VNĐ	
	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015
Thu nhập khác	23.177.474.291	6,360,886,414
Tiền thu thanh lý tài sản cố định	16.212.148.817	1,461,960,501
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng, bồi thường	170.000.000	225,000,000
Thu tiền điện, nước	5.735.583.571	
Các khoản khác	1.059.741.903	4,673,925,913
Chi phí khác	22.737.034.669	8,225,635,525
Chi phạt vi phạm hợp đồng, thuế, BH	836.768.569	1,356,470,134
Chi phí điện, nước	5.725.937.783	4,294,183,311
Thanh lý TSCĐ, TSBĐS	15.649.004.222	1,461,960,526
Các khoản khác	525.324.095	1,113,021,554
(Lỗ), lãi khác	440.439.662	1,864,749,111

29, THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") bằng 22% trên lợi nhuận chịu thuế,

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

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

Chi phí thuế TNDN trong năm được tính như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2016

	Đvt VNĐ	
	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016	Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015
Lợi nhuận trước thuế	12.529.686.572	26,066,179,209
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận trước thuế		
<i>Điều chỉnh tăng</i>		
Thu nhập cổ tức		
Chi phí khác không được khấu trừ	2.035.583.300	
<i>Điều chỉnh giảm</i>		
Thu nhập cổ tức	(17.459.169.371)	(19,258,891,183)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cán trừ lỗ năm trước	(2.893.899.499)	6,807,288,026
Lỗ các năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính	(2.893.899.499)	6,807,288,026
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
Thuế TNDN điều chỉnh giảm		
Thuế TNDN ước tính trong kỳ	_____	_____
Thuế TNDN phải trả (trả thừa) đầu kỳ	(10.539.518)	1,647,989,419
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	_____	(1,658,528,937)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	(10.539.518)	(10,539,518)

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

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

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

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

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

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường, Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro bất động sản và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về

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

Quý III năm 2016

giá cổ phần, Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán,

Rủi ro lãi suất

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

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

Rủi ro ngoại tệ

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

Rủi ro về giá cổ phiếu

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

Rủi ro về bất động sản

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam, Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty, Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4, Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp,

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

Quý III năm 2016

Cho vay

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Tổng cộng
30 tháng 09 năm 2016			
Các khoản vay và nợ	296.526.906.670	282.502.388.042	579.029.294.712
Phải trả người bán	182.498.709.184	-	182.498.709.184
Chi phí phải trả	26.015.388.476		26.015.388.476
Các khoản phải trả, phải nộp khác	37.525.307.128	4.279.282.893	41.804.590.021
	542.566.311.458	286.781.670.935	829.347.982.393
31 tháng 12 năm 2015			
Các khoản vay và nợ	306.635.671.625	443.932.096.720	750.567.768.345
Phải trả người bán	114.562.830.188		114.562.830.188
Chi phí phải trả	24.631.383.778		24.631.383.778
Các khoản phải trả, phải nộp khác	33.244.601.089	4.135.444.393	37.380.045.482
	479.074.486.680	448.067.541.113	927.142.027.793

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

Quý III năm 2016

31, GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Công ty con	Doanh thu cho thuê dịch vụ	32.000.000
		Giá trị xây dựng công trình	207.249.488.563
		Lợi nhuận năm chuyển về TTP Corp	15.000.000.000
		Lãi đi vay	2.101.861.806
Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ	Công ty con	Lợi nhuận năm chuyển về TTP Corp	288.670.984
Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã	Công ty con	Doanh thu cho thuê	1.354.464.180
		Doanh thu dịch vụ	1.118.078.596

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày 30 tháng 09 năm 2016 như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Số tiền</i>
Đvt VNĐ			
<i>Phải thu khách hàng</i>			
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật XD Toàn Thịnh Phát	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	3.431.991
<i>Phải thu</i>			
Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ	Công ty con	Lợi nhuận năm 2015	288.670.984
Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã	Công ty con	Mượn tạm	20.000.000
Công ty CP SX TM DV Toàn Thành Tâm	Công ty liên kết	Tiền vay	7.855.000.000
		Lãi vay	2.942.578.076
<i>Phải trả người bán</i>			
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật XD Toàn Thịnh Phát	Công ty con	Xây dựng	108.514.892.318

32, SỐ LIỆU TƯƠNG ƯNG

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

Quý III năm 2016

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

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

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



Bà Võ Thị Xuân Thanh
Người lập



Bà Trần Thị Nỉ
Kế toán trưởng



Ông Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc TT

Ngày 14 tháng 10 năm 2016